



4

# RÈGLEMENT



*Saintry*  
SUR SEINE

**Révision du Plan Local d'urbanisme  
de la commune de Saintry-sur-Seine**

Dossier d'approbation  
Juillet 2019

**Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saintry-sur-Seine  
Département de l'Essonne**

*Arrêté par délibération 2018-10-09 n°04 du Conseil municipal du 10 septembre 2018*

<b>Nom du fichier</b>	Règlement
<b>Version</b>	Dossier d'approbation
<b>Conseil Municipal</b>	1er juillet 2019
<b>Mairie de Saintry-sur-Seine 57 Grande Rue Charles de Gaulle 91250 SAINTRY-SUR-SEINE</b>	Visa

# SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	5
LEXIQUE APPLICABLE DANS TOUTES LES ZONES .....	13
TITRE II.....	28
RÈGLEMENT APPLICABLE EN ZONES URBAINES.....	29
ZONE UA.....	29
ZONE UB.....	49
ZONE UG .....	66
ZONE UE .....	82
TITRE III.....	103
RÈGLEMENT APPLICABLE EN ZONES NATURELLES .....	104
ZONE N.....	104
ANNEXES AU RÈGLEMENT .....	111
RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLÉMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU PLU .....	112
STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VELOS.....	113
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES .....	120
RISQUES DUS AU RETRAIT / GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX .....	141
ANNEXE 5 : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS.....	146
ANNEXE 6 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	147

## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES**

**Articles généraux**

**Lexique et définitions applicables dans toutes  
les zones**

## TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123 et R.123 du code de l'urbanisme.

### **Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saintry-sur-Seine.

### **Article 2 - Portée du règlement au regard des autres législations relatives à l'occupation du sol**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.172-11 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le schéma directeur de la Région Île-de-France a valeur de prescription au titre de l'article L.131-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Sont indiqués et repérés sur les documents graphiques :

- les périmètres visés à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols : zones et périmètres de préemption ;
- les servitudes d'utilité publique et notamment le Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine (arrêté du 20 octobre 2003).

### **Article 3 - Définition du zonage**

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques.

Les documents graphiques identifient également :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- la protection des massifs boisés de plus de 100ha du SDRIF, l'application d'une lisière de forêt de 50 mètres proscrivant toute urbanisation dans cette bande hors des sites urbains constitués (SUC) ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-1 et R.151-9 du code de l'urbanisme. Ces espaces sont répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier ;
- les emplacements réservés, en application du b) de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le PLU ;
- les terrains réservés, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, à la création ou à la modification des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et les espaces verts dont la localisation et les caractéristiques, sont prévues par le PLU ;
- les secteurs délimités, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs définies par le PLU dans le respect des objectifs de mixité sociale.

## **1. Les zones urbaines**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

### La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, principalement à vocation d'habitat, correspondant au centre ancien de Saintry-sur-Seine.

Elle concerne le centre bourg, noyau villageois traditionnel composé d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes. Il est structuré par un bâti diversifié comprenant essentiellement de l'habitat, complété par des services, équipements et commerces, qui participent au caractère du bourg villageois traditionnel.

Le règlement a pour but de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions villageoises, tout en permettant une évolution modérée sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant. Il vise également à préserver une certaine mixité des fonctions.

### La zone UB

Il s'agit du secteur du hameau des Brosses, noyau villageois traditionnel composé de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait et où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.

L'objectif du règlement est de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions de caractère villageois, tout en permettant une évolution modérée sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant.

### La zone UG

La zone UG est une zone urbaine mixte, à dominante pavillonnaire, qui comporte quelques logements collectifs. Majoritaire sur la commune, ce tissu urbain est aéré par de grands jardins privatifs boisés. L'objectif du règlement est de conserver l'aspect et le caractère de la zone.

### La zone UE

La zone UE est une zone urbaine destinée aux équipements publics ou d'intérêt général à caractère sanitaire et social ou en lien avec les activités de sport, de tourisme et de loisirs.

### La zone UI

La zone UI est une zone destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

## **2. Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

### La zone N

La zone N est une zone naturelle à préserver, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent, notamment les vastes espaces boisés. Cette protection n'exclut pas une utilisation à usage de loisirs.

Chaque zone est dotée d'un corps de règles regroupant 16 articles :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains (article supprimé par la loi ALUR)

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages, des quartiers, îlots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (article supprimé par la loi ALUR)

#### PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### **Article 4 – Dispositions applicables au titre de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme**

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les dispositions de l'article R. 151-21 sont applicables à l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saintry-sur-Seine.

#### **Article 5 - Reconstruction après sinistre**

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :

*« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme :



*« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

Lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans les secteurs inondables repérées aux documents graphiques du PLU, la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable.

### **Article 6 - Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain simple s'applique sur l'ensemble des zones urbaines, dites U, de la commune. Par délibération en date du 24 septembre 2008, la commune a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur certains secteurs.

Par délibérations du 23 mars 2009 et du 28 septembre 2009, la commune a instauré un droit de préemption sur les Espaces Naturels Sensibles de son territoire. Les zones de préemption sont déléguées à la commune et à l'Agence des Espaces Vert de la Région Ile-de-France.

### **Article 7 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque d'inondation**

La commune de Saintry-sur-Seine est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine validé le 20 octobre 2003. Les aléas sont indiqués sur les documents graphiques. Il convient de se reporter au règlement du PPRI de la Seine pour les constructions sur ce secteur. Les documents du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne sont en annexe du dossier du P.L.U de Saintry-sur-Seine.

### **Article 8 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque de retrait gonflement d'argiles**

La commune de Saintry-sur-Seine est concernée par un aléa fort à moyen de mouvement différentiels de terrain (retrait/ gonflement argiles). Il n'existe pas de plan de prévention des risques d'argiles dans le département de l'Essonne. La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles suite aux mouvements différentiels de terrain, il convient d'adapter les constructions. En ce sens, un guide se trouve en annexe du présent règlement.

### **Article 9 - Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses**

La commune de Saintry-sur-Seine est traversée par une canalisation de transport de produits chimiques, dont le tracé indicatif est reporté au plan de zonage du PLU. La maîtrise des risques autour de cette canalisation sur le territoire communal est encadrée par l'arrêté préfectoral n° 2015-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/186 du 30 mars 2016.

L'institution de cette servitude d'utilité publique permet de définir un périmètre autour duquel certaines constructions doivent faire l'objet d'une expertise de compatibilité prévue à l'article R 431-16j) du code de l'urbanisme et établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

### **Article 10 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestres**

Par arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, la RN 446 a fait l'objet d'un classement sonore. La totalité de cet axe routier est classé en catégorie 4 sur une largeur de 30 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée. Dans ce secteur repéré en annexe du PLU, les constructions doivent présenter un isolement acoustique minimum de contre les bruits extérieurs



conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

## **Article 11 - Dispositions applicables aux Eléments protégés**

### **1. les Espaces Boisés**

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.123.1-7 et R\* 123.11 du code de l'urbanisme.

Ces éléments de paysages sont protégés au sens du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments de paysages protégés repéré sur le document graphique sont interdit.

Pour toutes les zones du PLU où figurent des espaces classés « espaces boisés classés » (EBC) ou « espaces verts protégés » repérés sur le document graphique, les présentes dispositions sont applicables.

Dans les espaces boisés tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit. Dans tous les cas, le non-respect de ces dispositions ou le changement d'affectation de ces terrains, ne sera pas de nature à remettre en cause cette protection.

- **Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés figurant sur le ou les plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 157 du Code Forestier.

Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

- **Espaces Verts Protégés**

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace vert protégé » sont régis par les dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

La modification de l'état de ces terrains n'est pas autorisée. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre, les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R\* 421-23 h du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières (précisions techniques), si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux.

Les tailles d'entretien des arbres ne sont pas soumises à une déclaration préalable, elles doivent cependant être réalisées dans les règles de l'art afin d'éviter le dépérissement des végétaux.

Les travaux d'aménagements des espaces verts protégés destinés à l'ouverture au public, à l'augmentation de l'intérêt écologique et paysager sont autorisés et leur réaménagement qualitatif sera encouragé.

Dans les périmètres des espaces verts protégés, aucune construction n'est autorisée.

### **2. Bâtiments remarquables protégés**

Article. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

*« III.- Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :*

*... 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ; ...»*

Un inventaire des bâtiments remarquables est établi en annexe. Ces éléments sont repérés au plan de zonage.

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le plan de zonage, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction, sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine sont autorisés.

Leur démolition totale est interdite, sauf justification pour raisons hygiène et de sécurité.

La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Les aménagements intérieurs, les travaux de restauration, de rénovation et d'extensions sont possibles à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

## **Article 12 : Les Emplacements Réservés**

Le règlement du P.L.U. fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et espaces verts (articles L. 151-38 et suivants°). Leur liste et leur bénéficiaire figurent en annexe du règlement.

## **Article 12 : Permis de démolir**

Par délibération du Conseil municipal de Saintry-sur-Seine en date du 17 décembre 2015, les démolitions sont soumises à une autorisation d'urbanisme. Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir, que la demande soit séparée ou incluse dans toute autre demande d'autorisation du droit des sols.

## **Article 13 : les clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve du dépôt autorisation d'urbanisme. Cette obligation est instaurée par délibération du Conseil municipal de Saintry-sur-Seine en date du 21 janvier 2008 pour les clôtures.

## **Article 14 : les travaux de rénovation des bâtiments (ravalements de façade, rénovations de**

## **toiture, aménagements de pièces)**

Les ravalements sont soumis à autorisation par délibération du Conseil municipal en date du 19 janvier 2016.

Par ailleurs, le décret n°2016-711 du 30 mai 2016, rend obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le recours à l'isolation thermique des bâtiments pour certains travaux (ravalements de façade, rénovations de toiture, aménagements de pièces pour les rendre habitables). Les dispositions de ce décret prévoit des exceptions, en ces sens, il revient aux maitres d'ouvrage de se renseigner sur l'obligation de respecter ce décret selon les travaux qui seront effectués. Une attestation de prise en compte de l'amélioration énergétique devra être fournie au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

## **Article 15 : le Règlement Local de Publicité**

La commune dispose d'un Règlement Local de Publicité en vigueur depuis le 25 février 1985. En raison des dispositions de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), ce règlement deviendra caduc s'il n'est pas révisé avant mars 2020. Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2017, la commune de Saintry-sur-Seine a mis en révision ce document, qui fera l'objet d'un arrêt et d'une enquête publique simultanée avec le présent PLU.

## **Article 16 : dispositions pour les voies nouvelles publiques et privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès et les voies de circulation doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, mise en oeuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.

L'aménagement des accès et les voies devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès,
- des plantations ou espaces verts publics,
- des dispositifs de signalisation,
- d'éclairage public,
- de supports de réseaux
- ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

- **Caractéristique des voies**

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

La largeur des accès et des voies sont régis selon les zones.

#### Dimensions des accès pour un parking

- largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 4 m
- largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 6m

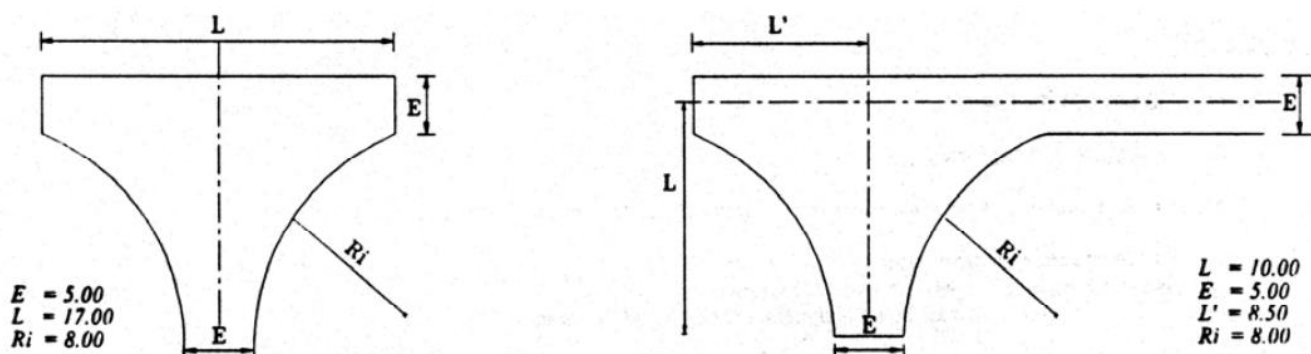
L'aménagement d'un espace protégé de 1,4 m, correspondant à un accès piéton à l'immeuble sera prévu dans ces accès parking (rampes).

La pente des rampes ne pourra excéder 17 % avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2 m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

- **Aires de retournement dans les voies en impasse**

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de tourner ou de faire demi-tour (pompiers, ramassage des ordures ménagères, déménagements, ...).

Ces dispositifs devront être conformes aux dispositions fixées par le SDIS de l'Essonne.



Aire de retournement – SDIS 91 – 27/03/2008

- **Sentiers piétons et pistes cyclables**

Toutes les nouvelles opérations devront comporter des pistes cyclables sauf impossibilité technique. En application du PDUIF, la municipalité souhaite valoriser autant que possible ce mode de déplacement pour des usages utilitaires et de loisir. L'aménagement des circulations piétonnes et/ou cycles devront être compatibles avec les documents supra communaux. Ils devront respecter les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En ce qui concerne les sentiers piétons, ceux-ci devront avoir une largeur minimale de 1,60 mètre.

- **Tri-sélectif**

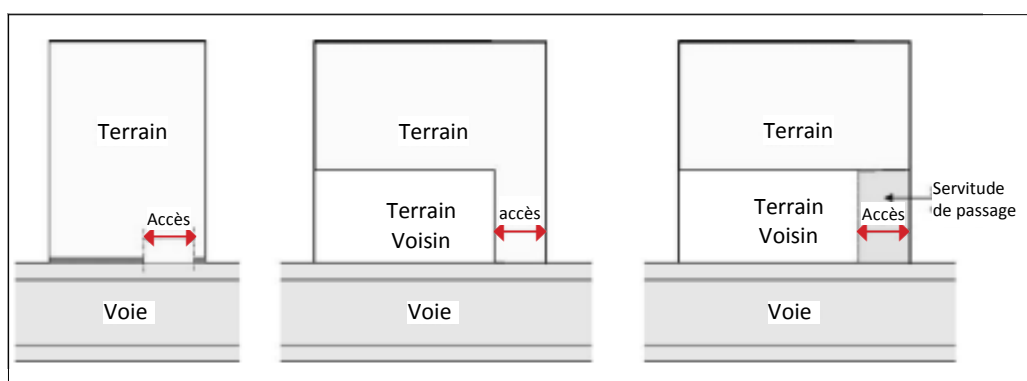
Les voies nouvelles supportant des opérations de plusieurs logements devront être équipées afin qu'un dispositif de tri-sélectif adapté soit mis en place. L'insertion paysagère dans l'environnement de cet ouvrage devra être recherchée.

# LEXIQUE APPLICABLE DANS TOUTES LES ZONES

## A

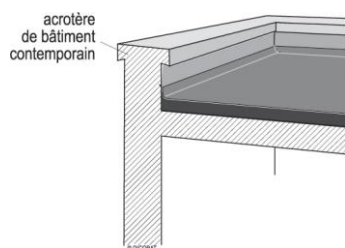
### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord ou un garde-corps pleins. Les garde-corps de sécurité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.



### Affouillement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement, hors actions destinées aux constructions.

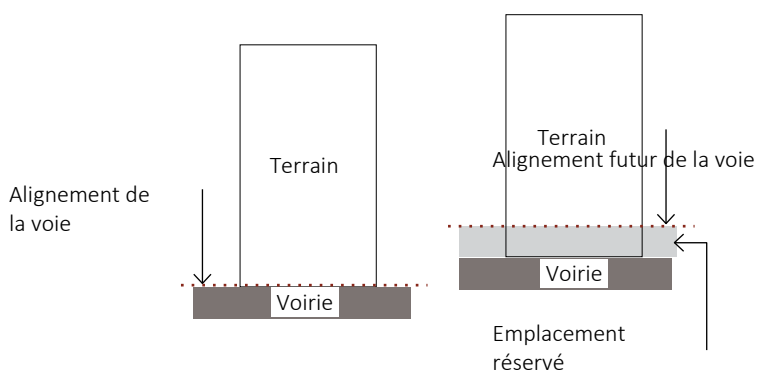
### Aire de retournement

Aire de desserte de voirie permettant l'accès et l'utilisation des engins et véhicules de secours. Elle doit au minimum répondre aux exigences suivantes :

- Largeur minimale de la bande de roulement de 3,5 mètres (sens unique de circulation) à 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
- Rayon intérieur des virages : 11 mètres au minimum
- Pente inférieure à 15 %
- Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule : 3,50 mètres.

### **Alignement**

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. L'alignement futur est la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement prévu matérialisé sur le document graphique, y compris en cas d'emplacement réservé. C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.



### **Aménagement paysager de qualité**

C'est un aménagement adapté au milieu dans lequel il se trouve, en fonction de critères esthétiques, écologiques, paysagers. Il est composé d'espèces locales ou adaptées au milieu (climat, nature de sol, environnement). Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les haies vives sont préférables aux haies mono spécifiques de type thuya. La règle des 1/3 persistants, 2/3 caduques pour les arbustes en haie ou en massifs doit être respectée.

Dans le cas d'espaces collectifs publics l'utilisation d'arbustes à épines ou à baies toxiques est fortement déconseillée et devra être justifiée en cas d'utilisation.

### **Annexe**

L'annexe constitue une construction située en rez-de-chaussée, distincte de la construction principale, assurant un complément fonctionnel et sans communication avec la construction principale, constitutive d'emprise au sol (il ne peut s'agir d'une extension).

Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, abri de jardin, ...

Toute construction destinée en tout ou partie à du logement ne peut être considérée comme une annexe. Ses dimensions ne peuvent dépasser les normes suivantes :

- 3,50 m de hauteur totale ;
- une surface de plancher ou d'emprise au sol maximum de 35 m<sup>2</sup>, portée à 50 m<sup>2</sup> dans les zones N.

Une construction contiguë à une construction principale ne peut être considérée comme une annexe : elle devra respecter les règles d'une construction principale ou d'une extension.

### **Arbres de haute tige**

Il s'agit d'arbre devant atteindre au moins 15 m à l'âge adulte.

### **Auvent**

Il s'agit d'une couverture en surplomb, d'un petit toit en saillie ou en avancée, généralement en appentis, couvrant un espace à l'air libre devant une porte ou autre baie, une façade. La marquise est un auvent en charpente de fer et vitrée.

### **Attique**

Il s'agit de l'étage supérieur de l'édifice réalisé en retrait par rapport au niveau inférieur et de proportion moindre.

# B

## **Baie**

Il s'agit d'un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse...) dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné, située sur une façade.

*Ne sont pas considérées* comme une baie, au titre du présent règlement :

- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée.
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.
- les pavés de verre.

## **Bande de constructibilité ou implantation**

Bande de terrain où peuvent être édifiées les constructions. Elle est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de la voie ou de la marge de recul, prévue à l'article 6. Au-delà de la bande de constructibilité, seules les annexes sont autorisées.

## **Balcon**

Le balcon correspond à une plate-forme fermée par un garde-corps ou une balustrade, en saillie sur une façade et desservie par une ou plusieurs portes fenêtrées. Sa saillie est prise en compte dans le calcul des distances minimum inscrites, dans les articles 6, 7, 8, 9 et 11.

## **Bandeau**

Bande horizontale saillante en façade d'un bâtiment, disposée généralement au droit des planchers, marquant visuellement la différence entre les étages. Ils ont une fonction de protections contre le ruissellement des eaux.

## **Bâtiment**

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol et présentant un espace intérieur utilisable, quelle que soit son affectation.

## **Bâtiment remarquable protégé et bâtiment et ensemble urbain de qualité**

Il s'agit de deux catégories distinctes portant sur des constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (articles 1 et 11 des règlements de zones concernées).

## **Bow-window ou oriel**

Avancée en porte-à-faux aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Ils peuvent avoir des formes différentes, surmontées d'un toit.

# C

## **Cave**

Local enterré ou semi-enterré, d'une habitation, destiné au stockage de provisions ou de matériel et servant de remise.

## **Cellier**

Local à usage de cave situé en rez-de-chaussée ou en étage.

## **Châssis de toit**

Ouverture de toiture destinée à éclairer des pièces.



### **Claire-voie**

Ouvrage composé d'éléments alternant le plein et le vide de manière suffisante pour permettre la visibilité.

### **Clôture**

Elle constitue une barrière construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne privée ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative (déclaration de travaux).

Dans le cas de terrains mitoyens dont les niveaux du sol sont différents, le niveau retenu pour la base de la clôture est la moyenne entre les hauteurs naturelles des terrains, sans pouvoir excéder une hauteur totale de clôture de 2,50 m.

Pour des raisons de sécurité la clôture faisant office de garde-corps représentera au minimum 1,30 m. Il est recommandé :

- de s'inspirer des matériaux utilisés en façade de la maison et de la végétation locale alentour ;
- d'observer la nature des clôtures voisines pour ne pas créer d'oppositions de style et participer à l'ambiance déjà existante ;
- de ne pas mélanger plus de 3 matériaux pour garantir une meilleure harmonie ;
- d'intégrer les coffrets et boîtes à lettres dès la conception de la clôture.

D'une manière générale, et afin de favoriser la perméabilité écologique des clôtures, il est recommandé :

- de limiter au maximum l'utilisation de murs pleins et d'y permettre des passages à faune ;
- de prévoir des ouvertures au sol dans le cas de l'utilisation de grillages ;
- d'éviter d'installer des grillages trop fins ;
- de privilégier un barreaudage à l'installation d'une clôture.

### **Construction**

Tout édifice neuf ou toute extension ou modification entrant dans le champ d'application des permis de construire et des déclarations préalables.

### **Construction existante**

Toute construction achevée ou en voie d'achèvement ayant fait l'objet d'une autorisation administrative au moment de l'approbation du PLU.

### **Corniche**

Ornement saillant qui couronne et protège une façade.

### **Coursive**

Galerie extérieure, couverte ou non, desservant plusieurs logements ou locaux indépendants.

## D

### **Destination des constructions**

Le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations de constructions.

#### *Habitation*

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

#### *Hébergement hôtelier*

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel ou résidence de tourisme et les résidences de services autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de 3 services au moins parmi les 4 suivants (accueil et réception, service de petits déjeuners,

fourniture de linge, ménage).

#### *Bureaux*

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, conception, informatique, recherche et développement.

#### *Commerce*

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle ainsi que leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer l'activité principale (*au moins 70 % de la surface de plancher*).

Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie «commerce», alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie «bureaux».

#### *Artisanat*

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale, transformation, réparation ou prestations de services relevant d'entreprises immatriculées au répertoire des métiers (décret 98-247- version consolidée au 2 juillet 2010 - relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers) ou de tout texte qui s'y substituera. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher totale dédiée à l'activité artisanale.

#### *Industrie*

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

#### *Entrepôt*

Cette destination comprend les locaux où sont placées des marchandises en dépôt.

Toutefois, suivant les termes des définitions du commerce, de l'artisanat et de l'industrie, un local destiné au stockage de marchandises peut être, sous certaines conditions, rattaché à la destination commerce, artisanat ou industrie.

#### *Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)*

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

#### *Exploitation agricole et forestière*

Il s'agit d'une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » (fixée par décret en fonction des types de cultures) sur la commune ou en partie hors de la commune, dirigée par un exploitant et mettant en valeur des sols par leur culture ou le pâturage du bétail.

#### **Destination principale**

La destination principale d'une construction est celle qui représente au moins 70 % des surfaces de plancher de la construction situées au niveau du sol ou au-dessus.

# E

## Edicule technique

Petite construction isolée sur une toiture-terrasse

## Emplacement réservé

Emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser :

- des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics ;
- des opérations de logements, dans le respect d'objectif de mixité sociale, en application de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme.

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

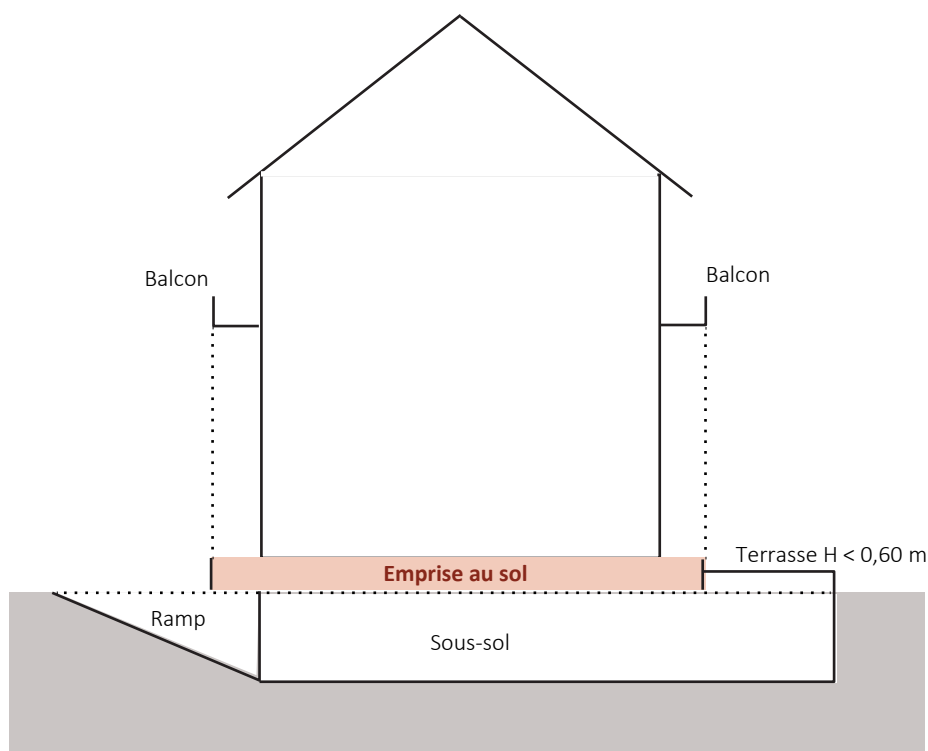
Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la Commune afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer ce terrain (modalités encadrées par les articles L.123- 17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme).

## Emprises publiques

Elles correspondent aux voies (chaussée + trottoirs), places, parcs, pelouses, cours d'eau domaniaux et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

## Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,30 m d'épaisseur maximum).



*Sont exclues* de l'emprise au sol les parties de construction d'une hauteur inférieure à 0,60 m du sol naturel existant, les éléments de modénatures, isolation, conduits de cheminée extérieure.

*Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol* : les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs locaux d'exploitation, les bassins et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur : terrasses couvertes ou non de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, perrons, rampes d'accès de parkings et garages, oriels, balcons.

Si le terrain est grevé d'un emplacement réservé, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle du terrain en déduisant la surface de la partie grevée.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, en dehors de la servitude d'urbanisme.

### **Équipement public**

Construction qui assure le service public (établissement scolaire, centre administratif, centre de loisirs, équipement sportif, culturel, santé, ...).

### **Espaces libres**

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés de façon perméable ou imperméable (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

### **Espaces verts**

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

Un espace vert est considéré comme « espace vert sur dalle » lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit alors comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une fosse de terre de 1,5 m de profondeur minimum et des côtés de 1,5 m minimum est imposée en cas de plantation d'arbres, de manière ponctuelle. Les terrasses, même perméables, ne peuvent être considérées comme des espaces verts.

### **Espace boisé classé**

Régi par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

### **Espaces verts de pleine terre**

Un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre » lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

### **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher, de l'emprise au sol et/ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par surélévation.

## F

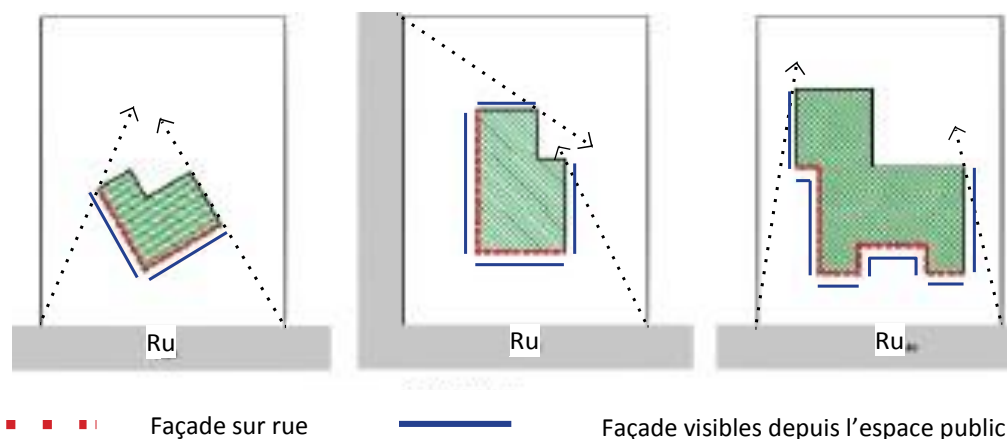
### **Façade**

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

On distingue la façade principale sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la distance à la façade au sens des articles 7 et 8 du PLU, doit s'entendre depuis le nu de la façade, en excluant les modénatures.

La visibilité est établie par un angle formé depuis l'aboutissement des limites de parcelle à l'espace public jusqu'aux angles extérieurs de la construction.



### Faîtage

Désigne la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture, l'arête supérieure d'un toit. La cote du faîtage est une cote de référence retenue pour définir la hauteur principale des constructions comprenant des toitures à deux ou plusieurs pans.

## G

### Gabarit

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 6, 7 et 8), emprise au sol maximum (article 9), hauteur maximum (article 10). L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

### « Goutte d'eau » (dispositif en) ou larmier

Le larmier est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

## H

### Habitat individuel

Construction à usage d'habitation ou à usage professionnel ou habitation ne comportant pas plus de deux logements.

### Habitat collectif

Se caractérise par la présence de structures communes intégrées à la construction (exemples : parc de stationnement couvert avec un accès collectif, paliers communs d'entrée aux appartements, ...).

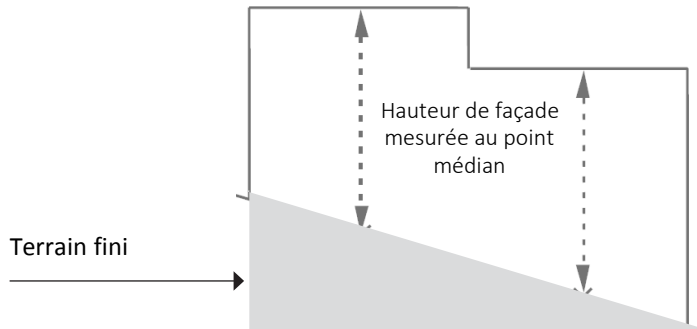
### Hauteur de façade

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel (sauf en zone inondable où le niveau du remblai ou la cote de casier est pris en référence) et à l'aplomb de la façade jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère (toiture terrasse), ou au brisis (toiture Mansart).

Les hauteurs de façade sont mesurées à l'égout du toit en cas de toiture à pente, ou à la limite supérieure de

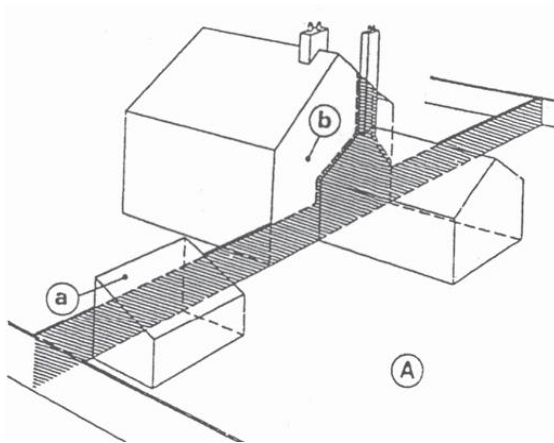
l'acrotère en cas de toiture terrasse.

**En cas de terrain en pente,** les cotes de hauteur sont prises au point médian de chaque partie de construction, calculée dans le sens de la pente et par rapport au terrain fini.



### Héberge

Emprise de la mitoyenneté partielle d'un mur. Seule l'héberge (teintée en gris) est mitoyenne à (A) et (B).



J

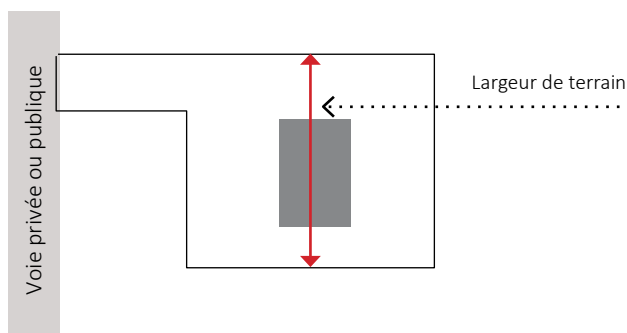
### Jour (dit « de tolérance » ou « de souffrance »)

Aménagement ne laissant passer que la lumière mais ni le regard, ni l'air. Ils doivent donc être fixes et constitués de matériaux translucides.

L

### Largeur de façade d'un terrain

C'est le linéaire de terrain au droit de la façade principale d'un bâtiment.



**Limites séparatives**

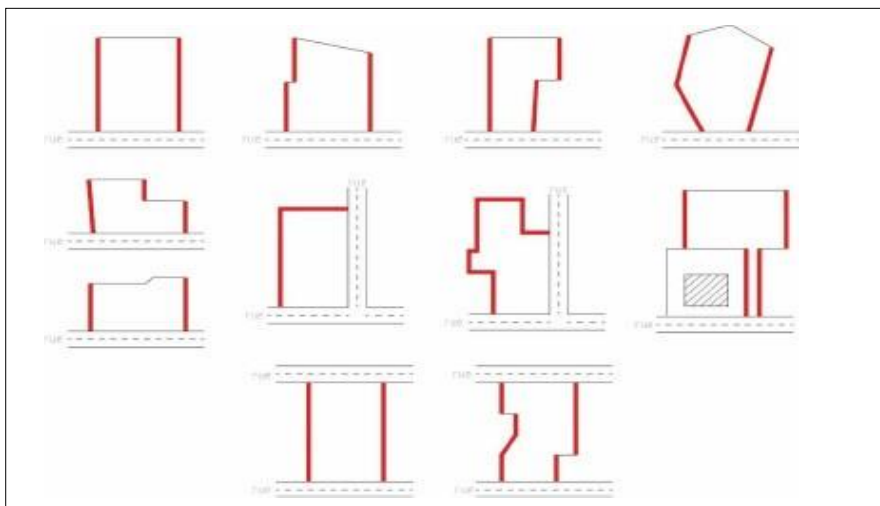
Ce sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

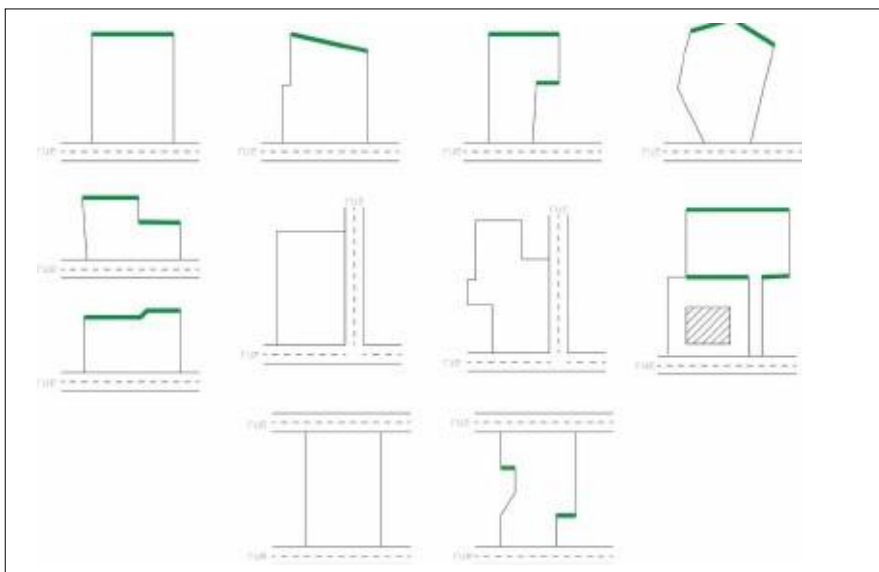
La limite séparative de fond (de terrain) : il s'agit de toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Un terrain d'angle ou un terrain traversant, donnant sur deux voies, n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Un décroché de moins de 2 m de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.



Limites séparatives latérale



Limites séparatives de fond



### **Lisières de forêt**

Les lisières font l'objet d'une gestion visant à les contrôler. En Île-de-France, le Schéma directeur de décembre 2013 instaure aux abords des espaces boisés de plus de 100 hectares, une bande de protection de 50 mètres de profondeur au sein de laquelle, hors espaces urbains constitués, toute urbanisation est proscrite.

### **Logement locatif social**

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un financement aidé de l'État.

### **Lotissement**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

### **Lucarne**

Élément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.



Lucarne pendante



Lucarne en bâtière



Lucarne à croupe

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges. Elles peuvent correspondre à des fenêtres ou portes fenêtres.

## M

### **Marge de recul ou reculement sur alignement**

Désigne le recul, parallèle à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le document graphique, qui est imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du présent règlement (articles 6). Aucune construction ne peut être édifiée dans cet espace (y compris en sous-sol, pour la partie du terrain situé entre l'alignement existant et l'alignement projeté).

### **Marge de retrait**

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et les limites séparatives (latérales ou de fond). Il ne peut être édifié aucune construction dans cet espace y compris en sous-sol

### **Mezzanine**

Niveau intermédiaire et partiel à l'intérieur d'un étage.

### **Modénature**

Élément d'ornement mouluré caractérisant une façade (corniche, bandeau, pilastre ...)

### **Mur de soutènement**

Le mur de soutènement est un mur vertical ou sub-vertical qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent) sur une surface réduite. La retenue des terres par un mur de soutènement répond au besoin de se préserver des éboulements et glissements de terrain, de parer en sous-bassement les fondations d'édifices etc.

### **Mur pignon**

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.

## N

### **Noe architecturale**

Ligne de rencontre de deux pans de toiture formant un angle rentrant et qui canalise les eaux de ruissellement.

### **Noe paysagère**

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## P

### **Pan coupé**

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

### **PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)**

Correspond à la cote des plus hautes eaux connues par référence à la crue centennale de 1910.

### **Place commandée**

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible. La place commandée compte pour une place de stationnement.

### **Plantations**

Elles sont constituées par l'ensemble de végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non) plantés en pleine terre, en références aux articles 13 des règlements de chaque zone.

### **Plain-pied**

Espace de même niveau, auquel on accède sans franchir d'autre degré qu'un simple seuil, avec une différence de hauteur inférieure à 0,60 m.

### **PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)**

Outil réglementaire visant à prévenir et limiter les risques liés aux inondations de la Seine, en fixant des règles relatives à l'occupation du sol et à la construction des futurs biens sur la commune mais peut également prescrire des recommandations pour les biens existants.

Les règles du PPRI sont jointes en annexe au PLU avec les servitudes d'utilité publique.

### **Prospect (règle de)**

Elle dimensionne l'écart à respecter entre des bâtiments situés sur des terrains limitrophes ou séparés par une emprise publique, en fonction des hauteurs de ces bâtiments. L'objectif vise à favoriser un éclairage naturel satisfaisant de chacun d'eux.

Cette distance est variable en fonction de la hauteur des constructions, avec un minimum imposé et prend également en compte la présence ou non d'ouverture sur les façades concernées.

Cette règle est présente dans les articles 7 et 8 du règlement de certaines zones du PLU.

## R

### **Remblai, exhaussement**

Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

### Rampe de parking à double sens alterné

Emprise de circulation donnant accès à un parking et dont la largeur ne permet pas à deux véhicules de se croiser, mais qui peut être empruntée dans les deux sens de circulation de façon non simultanée à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées-sorties des véhicules.

### Réhabilitation – Rénovation - Restauration

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur ou destinés à redonner au bâtiment son caractère. La réhabilitation peut comporter un changement de destination (nécessitant une autorisation administrative) ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

## S

### Saillie

Avancée sur voie publique ou privée, corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du nu de la façade, y compris les éléments fixes tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique ... Les saillies en surplomb de l'espace public sont interdites.

### Sente, sentier

Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Les sentes ou sentiers sont étroits et pour certains ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains privés.

### Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les SUP constituent les limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics/concessionnaires..) Elles imposent en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol, soit des obligations de travaux aux propriétaires. La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figurent en annexe du PLU.

### Surélévation

#### Surfaces imperméables / Revêtements imperméables

Un sol imperméabilisé est un sol dans lequel la pluie ne peut plus pénétrer : surfaces occupées par les bâtiments, surfaces recouvertes de matériaux étanches tels que béton, enrobé, éléments de dalles ou pavés cimentés...)

#### Surfaces perméables / Revêtements perméables

Un revêtement est considéré comme perméable lorsque les eaux de pluie peuvent s'infiltrer sans avoir recours à d'autres dispositifs particuliers (puisard, grille ...) Ces surfaces sont prises en compte dans le calcul du coefficient de perméabilité minimal.

#### Surface de plancher

Dans le présent règlement, la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont

desservis uniquement par une partie commune ;

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cette règle pourra évoluer en fonction des définitions du code de l'urbanisme susceptibles d'intervenir.

## T

### **Terrain/propriété**

Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est le lot qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision non séparé par une voie publique.

### **Terrain naturel**

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Terrain enclavé**

Terrain non accessible, ne répondant pas aux règles de desserte énoncées à l'article 3 du règlement.

### **Terrasse**

Plate-forme obtenue par surélévation du terrain (remblai) et/ou éventuellement construction d'un ouvrage de maçonnerie, espace cimenté, dallé ou pavé, de plain-pied ou non.

La terrasse n'est pas constitutive d'emprise au sol si sa hauteur est inférieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel à condition qu'elle ne repose pas sur un corps de bâtiment ou sur un sous-sol.

### **Toiture terrasse**

Dispositif utilisé pour la couverture d'une construction comportant une pente inférieure à 15 %.

### **Toiture végétalisée / Végétalisation de toiture**

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés ;
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

### **Traitement séquentiel de la façade**

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

### **Translucide**

Non transparent, laissant passer la lumière sans générer de vue.

### **Trémie**

Ouverture pratiquée dans un plancher pour permettre le passage d'un escalier, d'un ascenseur ou de certains équipements (gaines techniques...)

### **Travaux sur l'existant**

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur/sous ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- rénovation : amélioration générale de l'ouvrage ;
- réhabilitation : mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur ;
- restauration : remise de l'ouvrage en son état d'origine ;
- extension : agrandissement de la surface d'un ouvrage, surélévation ;
- réparation : reprise d'un ouvrage affecté par des désordres.

### Trumeau

Espace compris entre deux portes, entre deux fenêtres; panneau, revêtement (de menuiserie, de glace, peinture ornementale, etc.) qui occupe cet espace.

## U

### Unité foncière

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



## V

### Voie publique

Désigne une voie ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

### Voie privée

Désigne une voie ouverte à la circulation privée, n'appartenant pas à une entité publique.

## Z

### Zone de non aedificandi

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES**

- **Dispositions applicables à la zone UA**
- **Dispositions applicables à la zone UB**
- **Dispositions applicables à la zone UG**
- **Dispositions applicables à la zone UE**
- **Dispositions applicables à la zone UI**

**RÈGLEMENT APPLICABLE EN  
ZONE UA**



## ZONE UA

---

La zone UA est une zone urbaine mixte, principalement à vocation d'habitat, correspondant au centre ancien de Saintry-sur-Seine.

Il s'agit du centre bourg, noyau villageois traditionnel composé d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.

Il est structuré par un bâti diversifié comprenant essentiellement de l'habitat, complété par des services, équipements et commerces, qui participent au caractère du bourg villageois traditionnel.

Le règlement a pour but de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions villageoises, tout en permettant une évolution modérée sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant. Il vise également à préserver une certaine mixité des fonctions.

### DISPOSITIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme, est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UA ou à l'exploitation d'un service public ;
- Les travaux de démolition ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociables du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables ;
- Les affouillements et rehaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 150 m<sup>2</sup> ;
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

## ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**ZONE  
UA**

Sont soumises à conditions particulières, les constructions suivantes :

- **Les constructions à destination d'habitat**

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenus est arrondi au chiffre supérieur.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division), l'obligation d'affecter 30 % de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement**

En application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- **Les constructions à destination autre que le logement**

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- **Les constructions à usage d'activités artisanales**

Les changements d'affectation ou les extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales ne peuvent pas occuper plus de 50 % de la surface de plancher totale de la construction.

- **Les bâtiments remarquables**

Sont autorisés les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables protégés, à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ni d'en altérer l'aspect extérieur.

Les aménagements, et possibles extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir soit un accès direct à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptées à la taille des opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2. Voirie

Les voies publiques ou privées existante ou à créer doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.

Pour les accès ou voies existantes ou à créer les dispositions sont applicables :

- un logement, la largeur de l'accès particulier sera de 3,50 mètres.
- A partir de deux logements, la largeur de la voie sera de 5 mètres.
- A partir de 4 logements, elle est portée à 8 mètres y compris des trottoirs de 1,40 mètres réalisés de chaque côté de la chaussée, prenant en compte les normes d'accessibilité et le tri-sélectif.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, y compris la surface de retournement
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

*Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.*

## ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAUX, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Les réseaux doivent être conçus dans le respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. À défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### 2. Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement eaux usées et eaux pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement départemental sanitaire de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les caractéristiques du branchement devront répondre aux normes établies par le gestionnaire du réseau.

Les constructions ou installations ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 de code de santé publique devront mettre en place les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il sera soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants...).

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du code civil ;
- à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourront être imposés au pétitionnaire afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. Le pétitionnaire devra apporter la preuve du traitement adapté des eaux pluviales à la parcelle.

Même si un réseau de collecte d'eaux pluviales existe, afin de ne pas surcharger le réseau l'opération projetée devra infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité démontrée, le pétitionnaire pourra solliciter le raccordement au réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur-déshuileur ou d'un procédé de traitement phytosanitaire des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

### **3. Énergies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de

raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets de raccordements pour les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitat).

#### 4. Locaux pour la collecte des déchets

À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues d'un système de collecte des déchets provoquant le moins de gêne olfactive et auditive. Selon la taille et l'emplacement de l'opération, il sera constitué soit par des bornes d'apport volontaire, soit par un local ventilé destiné au stockage des déchets et disposant d'un siphon de sol, facilement accessible. Les dimensions du local devront permettre un tri sélectif ; il disposera d'une aire de présentation et des accès facilitant la manipulation des containers.

### ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptée depuis le niveau du trottoir;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille, porche, édicule, etc). Dans ce cas, le retrait minimum des constructions sera de 6 mètres et leur façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.

À l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté,

doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.

Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.123-1.5-III-2 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en partie à la suite d'un sinistre ;
- constructions ou équipements publics ou d'intérêt général, ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

**Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.**

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches ... les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite ;

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté, les marges d'isolement s'imposent. Cependant, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en cas de bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes.

Dans le cas d'implantation en limite séparative, leur longueur d'implantation maximum ne pourra excéder 10 mètres.

Les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale 3,50 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter :

- en cas de façade avec baie, une distance minimum de 8 mètres ;
- en cas de façade sans baie, une distance minimum de 2,50 mètres portés à 4 mètres en cas de baie de service (wc, salle de bain cuisine).
- à 2,50 m pour les annexes.

En cas de façade inférieure à 8 mètres par rapport aux limites séparatives, les baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher sont autorisées.

Les façades des constructions implantées en limites séparatives seront aveugles.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peuvent être réalisés sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.***

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

***Ne sont pas pris en compte*** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches ... les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite.

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article. Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 8 mètres pour les habitations
- 2,50 mètres pour les annexes

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que



les baies créées soient situées à distance réglementaire.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.***

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement.*

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la superficie du terrain.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions sont autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol de la construction existante et, sous réserve du respect des autres articles du règlement.

Un dépassement de 20 m<sup>2</sup> est autorisé pour toute construction d'annexe réalisée après l'approbation du présent PLU, lorsque l'emprise au sol maximale est atteinte.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Ne sont pas pris en compte dans la hauteur maximale autorisée :*

- *Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1 mètre ;*
- *Les édifices techniques de 1 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.*

La hauteur des constructions se mesure au terrain fini et au faitage médian de la construction.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions ne peut excéder 11 mètres au faitage ou à l'acrotère. La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

En cas de terrain en pente, aucun dépassement de hauteur n'est autorisé pour tenir compte du dénivelé du terrain. La hauteur se mesure au faitage médian de la construction par rapport au terrain fini. Le terrain naturel ne peut être remblayé sur une hauteur de plus de 1 mètre, sauf impossibilité technique.

Pour les bâtiments remarquables et les ensembles bâtis cohérents protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques en place et notamment l'harmonie d'ensemble.

Pour une construction existante dont la hauteur à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.***

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**ZONE  
UA**

*Un cahier des recommandations architecturales et paysagères détaillant les préconisations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, est annexé au présent règlement.*

### 1. Aspect extérieur des constructions

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

### 2. Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises **uniquement** si elles sont justifiées par le parti architectural.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

Les toitures à pentes. Pour l'éclairage des parties sous combles, seules les lucarnes sont autorisées en façade de voies, les châssis de toit étant limités aux baies dites secondaires. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,6 mètres de hauteur et 1 mètre de largeur. En cas de reconstruction, ils pourront être réalisés à l'identique.

Un même pan de toiture ne pourra avoir plus de 2 rangées superposées de châssis. Il ne pourra y avoir plus de châssis que de travées de baies.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles (petit moule), cet aspect devra être conservé. Les lucarnes existantes pourront être remplacées à l'identique quelle que soit leur taille et sous réserve d'une cohérence architecturale.

Dans une bande de 20 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA 7, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes seront à deux versants avec un faîtage parallèle à la voie sur au minimum les 2/3 de la toiture.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix :

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou

- légèrement brunie ;
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée ;
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture. Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être soignée et visible le moins possible depuis l'espace public.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

### 3. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment (latérales et postérieures) doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les ravalements des constructions doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur les façades anciennes doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits. Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment par la distinction des trois parties de la construction (couronnement).

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportions verticales (plus hautes que larges).

### 4. Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques traditionnels ou contemporains utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement des matériaux de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé. Les couleurs d'enduits doivent respecter au

mieux les couleurs locales et respecter l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

## 5. Éléments de modénatures

Lorsque le choix architectural le justifie, les façades visibles depuis l'emprise publique devront comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants etc.

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

## 6. Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages devront de préférence être peints.

## 7. Commerces

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble. Leur devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés. Celles-ci devront se conformer au Règlement Local de Publicité.

## 8. Locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

## 9. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

## 10. Rampes de parking

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

En cas de fermeture des accès parking, la grille ou le portail doivent être implantés préférentiellement en recul de l'alignement, afin d'assurer la sécurité des piétons tout en maintenant la continuité du front urbain.

## 11. Clôtures et portails

- Les clôtures sur rue

En cas de réalisation de clôture, celles-ci doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir.

Les clôtures seront constituées exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain ;

- d'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés.

Dans tous les cas, les clôtures devront s'insérer dans l'environnement avoisinant et avoir une cohérence architecturale avec la parcelle et le bâti à clôturer.

Les clôtures de terrain situées à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 mètres.

- Les clôtures sur les autres limites du terrain

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie. Elles peuvent être de même nature que les clôtures en limite de voie.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

## DISPOSITIONS DIVERSES

En raison de leur intérêt patrimonial et de leur impact sur la régulation des eaux de ruissellement, il est interdit d'enlever ou de combler les puits.

Les éoliennes ne sont pas autorisées dans cette zone au motif de la gêne occasionnée par ce type d'installations.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

## ARTICLE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

*Les normes de stationnement selon la destination des constructions sont décrites en annexe du règlement.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Chaque fois qu’une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en cumulant toutes les destinations.

Pour les programmes générant plus de 10 logements, la moitié au moins des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.

Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l’emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort.

Afin de ne pas accentuer l’imperméabilisation des sols et pour favoriser l’insertion paysagère, les aires de stationnement doivent faire l’objet de compositions paysagères adaptées à l’échelle du terrain et aux lieux environnants (arbres, arbustes, evergreen...).

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l’objet d’une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère, la fonctionnalité, la praticabilité, l’accessibilité et la sécurité. Les places pour handicapés doivent faire l’objet d’une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.

Les dimensions des places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, sont indiquées dans l’annexe sur le stationnement.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les rampes d’accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement de stationnement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et ce, notamment, pour l’accessibilité des personnes à mobilité réduite.

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.***

## ARTICLE 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l’organisation du bâti sur le terrain afin qu’ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur

conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 20 % de l'unité foncière. Ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Néanmoins, cette surface de pleine terre peut être en partie remplacée dans la limite de 10% par des équivalents en surfaces végétalisées définies comme suit :

- les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre, sont prises en compte à 50 % de leur superficie ;
- les toitures ou terrasses végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,20 m de terre, sont prises en compte à 30 % de leur superficie.

Ces dispositions s'appliquent entre autre aux parkings souterrains et les toitures terrasses.

Toutefois, cette obligation ne s'impose pas aux terrains où les 20 % de la superficie de l'unité foncière mesurent moins de 50 m<sup>2</sup>.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1,5 m de profondeur sur 1,5 m de côté.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proches possible des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins ;
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'îlot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

### **Aménagement d'aires de jeux**

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 15 logements. Leur taille sera fonction de l'opération concernée sur l'assiette du projet ou sur l'espace public.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.



**ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud d'un bâtiment favorise les apports solaires en hiver, fournissant une part importante d'énergie gratuite et renouvelable (10 à 20 % environ) pour les besoins de chauffage et d'éclairage.

En hiver, les consommations de chauffage et d'éclairage seront limitées par une organisation des espaces en fonction du mode d'occupation et de la course du soleil. Pour cela, sera privilégiée l'implantation :

- au sud, des espaces de jour (salon et cuisine) nécessitant chaleur et lumière en journée ;
- au nord, des espaces dits « tampons » (cellier, garage, pièces humides), peu utilisés et où le besoin de chaleur est absent ou ponctuel ;
- à l'est, à l'ouest ou au nord, des espaces de nuit (chambre) où le besoin de chaleur est réduit.

En été, la conception de logements dits « traversants » permettra de favoriser la ventilation naturelle, qui facilite le rafraîchissement du logement en période chaude.

Des protections solaires seront implantées sur les façades exposées au soleil (sud, est et ouest) afin de limiter le rayonnement solaire au travers des parois vitrées au cours des mois d'été et en mi-saison, tout en laissant pénétrer la lumière naturelle. Elles seront étudiées pour protéger du soleil lorsqu'il est haut (été) et le laisser pénétrer lorsqu'il est bas (hiver). Les espaces de nuit (chambres) exposés à un ensoleillement (est-ouest) seront équipés d'une protection solaire.

Seront privilégiées :

- les protections intégrées : porche, débord de toiture, brise soleil, étagère à lumière (installée au 2/3 de l'ouverture, elle protège la paroi vitrée et réfléchit la lumière naturelle vers l'intérieur) ;
- les protections rapportées : volets, persiennes, stores extérieurs (à privilégier aux stores intérieurs qui laissent passer une partie de la chaleur) ;
- les protections végétales : plantations d'arbres à feuilles caduques, pergolas d'espèces grimpantes...

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement :

- l'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel ;
- l'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Elle doit respecter le rythme de la façade et une composition harmonieuse avec les éléments existants.

Une attention particulière sera portée aux détails de finitions et aux raccords entre matériaux.

Une orientation la plus au sud possible doit être privilégiée en évitant les masques et ombres portées (bâtiments ou arbres de grande hauteur).

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables devront discrets et occasionner le moins de gêne visuelle depuis l'espace public. Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture et leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.



**ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

**ZONE  
UA**

**RÈGLEMENT APPLICABLE EN  
ZONE UB**

## ZONE UB

---

Il s'agit du secteur du *hameau des Broses*, noyau villageois traditionnel composé de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait et où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.

L'objectif du règlement est de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions villageoises, tout en permettant une évolution modérée sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant.

### DISPOSITIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme, est applicable sur l'ensemble de la zone.

### ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UB ou à l'exploitation d'un service public ;
- Les travaux de démolition ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociables du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables ;
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 150 m<sup>2</sup> qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - à la réalisation de recherches archéologiques
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

## ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières, les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitat

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenus est arrondi au chiffre supérieur.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division), l'obligation d'affecter 30 % de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement

En application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- Les constructions à destination autre que le logement

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- Les constructions à usage d'activités artisanales

Les changements d'affectation ou les extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales ne peuvent pas occuper plus de 50 % de la surface de plancher totale de la construction.

- Les bâtiments remarquables

Sont autorisés les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables protégés, à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ni d'en altérer l'aspect extérieur.

Les aménagements, et possibles extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir soit un accès direct existant ou à créer à

**ZONE  
UB**

une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptées à la taille des opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2. Voirie

Les voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.

Pour les accès ou voies existantes ou à créer les dispositions sont applicables :

- un logement, la largeur de l'accès particulier sera de 3,50 mètres.
- A partir de deux logements, la largeur de la voie sera de 5 mètres.
- A partir de 4 logements, elle est portée à 8 mètres y compris des trottoirs de 1,40 mètres réalisés de chaque côté de la chaussée, prenant en compte les normes d'accessibilité et le tri-sélectif.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, y compris la surface de retournement ;
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte des dispositions générales.***

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAUX, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les réseaux doivent être conçus dans le respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. À défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### 2. Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement

**ZONE  
UB**

eaux usées et eaux pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement départemental sanitaire de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

- **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les caractéristiques du branchement devront répondre aux normes établies par le gestionnaire du réseau.

Les constructions ou installations ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 de code de santé publique devront mettre en place les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il sera soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants...)

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du code civil ;
- à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourront être imposés au pétitionnaire afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. Le pétitionnaire devra apporter la preuve du traitement adapté des eaux pluviales à la parcelle.

Même si un réseau de collecte d'eaux pluviales existe, afin de ne pas surcharger le réseau l'opération projetée devra infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité démontrée, le pétitionnaire pourra solliciter le raccordement au réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5

**ZONE  
UB**

véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un déboureur-déshuileur ou d'un procédé de traitement phytosanitaire des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

### 3. Énergies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets de raccordements pour les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitat).

### 4. Locaux pour la collecte des déchets

À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues d'un système de collecte des déchets provoquant le moins de gêne olfactive et auditive. Selon la taille et l'emplacement de l'opération, il sera constitué soit par des bornes d'apport volontaire, soit par un local ventilé destiné au stockage des déchets et disposant d'un siphon de sol, facilement accessible. Les dimensions du local devront permettre un tri sélectif ; il disposera d'une aire de présentation et des accès facilitant la manipulation des containers.

## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptée depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

**ZONE  
UB**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille, porche, édicule, etc). Dans ce cas, le retrait minimum des constructions sera de 6 mètres et leur façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.

À l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'extension d'une construction existante implantée en recul par rapport à l'alignement doit être implantée à l'alignement existant ou en tenant lieu, sauf impossibilité technique.

Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.123-1.5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en partie à la suite d'un sinistre ;
- constructions ou équipements publics ou d'intérêt général, ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte des dispositions générales.***

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

***Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :***

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches ... les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite ;

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté, les marges d'isolement s'imposent. Cependant, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en cas de bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins

**ZONE  
UB**



équivalentes.

Dans le cas d'implantation en limite séparative, leur longueur d'implantation maximum ne pourra excéder 10 mètres.

Les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale 3,50 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter :

- en cas de façade avec baie, une distance minimum de 8 mètres ;
- en cas de façade sans baie, une distance minimum de 2,50 mètres portés à 4 mètres en cas de baie de service (wc, salle de bain cuisine).
- à 2,50 m pour les annexes.

En cas de façade inférieure à 8 mètres par rapport aux limites séparatives, les baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher sont autorisées.

Les façades des constructions implantées en limites séparatives seront aveugles.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peuvent être réalisés sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches ... les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite.

Les parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article. Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent

**ZONE  
UB**

article.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 8 mètres pour les habitations
- 2,50 mètres pour les annexes

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II).*

L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la superficie du terrain.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions sont autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol de la construction existante et, sous réserve du respect des autres articles du règlement.

Un dépassement de 20 m<sup>2</sup> est autorisé pour toute construction d'annexe réalisée après l'approbation du présent PLU, lorsque l'emprise au sol maximale est atteinte.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Ne sont pas pris en compte dans la hauteur maximale autorisée :*

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1 mètre ;
- Les édicules techniques de 1 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

La hauteur des constructions se mesure au terrain fini et au faîtage médian de la construction.

La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

En cas de terrain en pente, aucun dépassement de hauteur n'est autorisé pour tenir compte du dénivelé du terrain. La hauteur se mesure au faîtage médian de la construction par rapport au terrain fini. Le terrain naturel ne peut être remblayé sur une hauteur de plus de 1 mètre, sauf impossibilité technique.

Pour les bâtiments remarquables et les ensembles bâtis cohérents protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit

**ZONE  
UB**

respecter les caractéristiques en place et notamment l'harmonie d'ensemble.

Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

*Un cahier des recommandations architecturales et paysagères détaillant les préconisations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, est annexé au présent règlement.*

### **1. Aspect extérieur des constructions**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

### **2. Toitures**

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises uniquement si elles sont justifiées par le parti architectural.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

Les toitures à pentes. Pour l'éclairage des parties sous combles, seules les lucarnes sont autorisées en façade de voies, les châssis de toit étant limités aux baies dites secondaires. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,6 mètres de hauteur et 1 mètre de largeur. En cas de reconstruction, ils pourront être réalisés à l'identique.

Un même pan de toiture ne pourra avoir plus de 2 rangées superposées de châssis. Il ne pourra y avoir plus de châssis que de travées de baies.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieillies (petit moule), cet aspect devra être conservé. Les lucarnes existantes pourront être remplacées à

**ZONE  
UB**

l'identique quelle que soit leur taille et sous réserve d'une cohérence architecturale.

Dans une bande de 20 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA 7, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes seront à deux versants avec un faîtage parallèle à la voie sur au minimum les 2/3 de la toiture.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix :

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie ;
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée ;
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture. Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être soignée et visible le moins possible depuis l'espace public.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

### 3. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment (latérales et postérieures) doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les ravalements des constructions doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur les façades anciennes doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits. Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment par la distinction des trois parties de la construction (couronnement).

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportions verticales (plus hautes que larges).

**ZONE  
UB**

#### 4. Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques traditionnels ou contemporains utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement des matériaux de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé. Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et respecter l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

#### 5. Eléments de modénatures

Lorsque le choix architectural le justifie, les façades visibles depuis l'emprise publique devront comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants etc.

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

#### 6. Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages devront de préférence être peints.

#### 7. Commerces

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble. Leur devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés. Celles-ci devront se conformer au Règlement Local de Publicité.

#### 8. Locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture, sans créer de saillies

**ZONE  
UB**

sur le domaine public.

### 9. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

### 10. Rampes de parking

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

En cas de fermeture des accès parking, la grille ou le portail doivent être implantés préférentiellement en recul de l'alignement, afin d'assurer la sécurité des piétons tout en maintenant la continuité du front urbain.

### 11. Clôtures et portails

- Les clôtures sur rue

En cas de réalisation de clôture, celles-ci doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir.

Les clôtures seront constituées exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain ;
- d'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés.

Dans tous les cas, les clôtures devront s'insérer dans l'environnement avoisinant et avoir une cohérence architecturale avec la parcelle et le bâti à clôturer.

Les clôtures de terrain situées à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

- Les clôtures sur les autres limites du terrain

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie. Elles peuvent être de même nature que les clôtures en limite de voie.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

### DISPOSITIONS DIVERSES

En raison de leur intérêt patrimonial et de leur impact sur la régulation des eaux de ruissellement, il est interdit d'enlever ou de combler les puits.

**ZONE  
UB**

Les éoliennes ne sont pas autorisées dans cette zone au motif de la gêne occasionnée par ce type d'installations.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

## **ARTICLE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Les normes de stationnement selon la destination des constructions sont décrites en annexe du règlement.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en cumulant toutes les destinations.

Pour les programmes générant plus de 10 logements, la moitié au moins des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.

Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols et pour favoriser l'insertion paysagère, les aires de stationnement doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants (arbres, arbustes, evergreen...).

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places pour handicapés doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.

Les dimensions des places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, sont indiquées dans l'annexe sur le stationnement.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement de stationnement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et ce, notamment, pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**ZONE  
UB**

*Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.*

### **ARTICLE 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 20 % de l'unité foncière. Ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Néanmoins, cette surface de pleine terre peut être en partie remplacée dans la limite de 10% par des équivalents en surfaces végétalisées définies comme suit :

- les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre, sont prises en compte à 50 % de leur superficie ;
- les toitures ou terrasses végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,20 m de terre, sont prises en compte à 30 % de leur superficie.

Ces dispositions s'appliquent entre autre aux parkings souterrains et les toitures terrasses.

Toutefois, cette obligation ne s'impose pas aux terrains où les 20 % de la superficie de l'unité foncière mesurent moins de 50 m<sup>2</sup>.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1,5 m de profondeur sur 1,5 m de côté.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proches possible des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins ;
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'ilot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

**ZONE  
UB**



### Aménagement d'aires de jeux

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 15 logements. Leur taille sera fonction de l'opération concernée sur l'assiette du projet ou sur l'espace public.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

### ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation sud d'un bâtiment favorise les apports solaires en hiver, fournissant une part importante d'énergie gratuite et renouvelable (10 à 20 % environ) pour les besoins de chauffage et d'éclairage.

En hiver, les consommations de chauffage et d'éclairage seront limitées par une organisation des espaces en fonction du mode d'occupation et de la course du soleil. Pour cela, sera privilégiée l'implantation :

- au sud, des espaces de jour (salon et cuisine) nécessitant chaleur et lumière en journée ;
- au nord, des espaces dits « tampons » (cellier, garage, pièces humides), peu utilisés et où le besoin de chaleur est absent ou ponctuel ;
- à l'est, à l'ouest ou au nord, des espaces de nuit (chambre) ou intermédiaires où le besoin de chaleur est réduit.

En été, la conception de logements dits « traversants » permettra de favoriser la ventilation naturelle, qui facilite le rafraîchissement du logement en période chaude.

Des protections solaires seront implantées sur les façades exposées au soleil (sud, est et ouest) afin de limiter le rayonnement solaire au travers des parois vitrées au cours des mois d'été et en mi-saison, tout en laissant pénétrer la lumière naturelle. Elles seront étudiées pour protéger du soleil lorsqu'il est haut (été) et le laisser pénétrer lorsqu'il est bas (hiver). Les espaces de nuit (chambres) exposés à un ensoleillement (du nord-est au nord-ouest) seront équipés d'une protection solaire.

Seront privilégiées :

- les protections intégrées : porche, débord de toiture, brise soleil, étagère à lumière (installée au 2/3 de l'ouverture, elle protège la paroi vitrée et réfléchit la lumière naturelle vers l'intérieur) ;
- les protections rapportées : volets, persiennes, stores extérieurs (à privilégier aux stores intérieurs qui laissent passer une partie de la chaleur) ;
- les protections végétales : plantations d'arbres à feuilles caduques, pergolas

**ZONE  
UB**

d'espèces grimpantes...

Les dépassés de toiture, les pare-soleil ou auvents pour assurer la protection solaire ne doivent pas être comptés pour le respect des prospects ou marge de recul.

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement :

- l'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel ;
- l'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Elle doit respecter le rythme de la façade et une composition harmonieuse avec les éléments existants.

Une attention particulière sera portée aux détails de finitions et aux raccords entre matériaux.

Une orientation la plus au sud possible doit être privilégiée en évitant les masques et ombres portées (bâtiments ou arbres de grande hauteur).

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture et leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

#### **ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

**ZONE  
UB**

**RÈGLEMENT APPLICABLE EN  
ZONE UG**

## ZONE UG

La zone UG est une zone urbaine mixte, à dominante pavillonnaire, qui comporte quelques logements collectifs. L'objectif du règlement est de conserver l'aspect et le caractère de la zone.

### DISPOSITIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UG

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme, est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UA ou à l'exploitation d'un service public ;
- Les travaux de démolition ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociables du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables ;
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 150 m<sup>2</sup> qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - à des aménagements paysagers ou hydrauliques
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics
  - à la réalisation de fouilles archéologiques
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

#### ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières, les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitat

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenus est arrondi au chiffre supérieur.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division), l'obligation d'affecter 30 % de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

- **Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning**

Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé est autorisé sous condition conformément à l'article \*R. 443-3 et suivants. En application de l'article R 443-2 du code de l'urbanisme, l'aménagement de terrains de camping et de caravaning est conditionné à une autorisation d'urbanisme.

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement**

En application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- **Les constructions à destination autre que le logement**

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- **Les bâtiments remarquables**

Sont autorisés les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables protégés, à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ni d'en altérer l'aspect extérieur.

Les aménagements, et possibles extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables.

## **ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir soit un accès direct à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptées à la taille des opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **2. Voirie**

Les voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptés aux usages

**ZONE  
UG**

qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.

Pour les accès ou voies existantes ou à créer les dispositions sont applicables :

- un logement, la largeur de l'accès particulier sera de 3,50 mètres.
- A partir de deux logements, la largeur de la voie sera de 5 mètres.
- A partir de 4 logements, elle est portée à 8 mètres y compris des trottoirs de 1,40 mètres réalisés de chaque côté de la chaussée, prenant en compte les normes d'accessibilité et le tri-sélectif.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, y compris la surface de retournement ;
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte des dispositions générales.***

#### **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAUX, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

Les réseaux doivent être conçus dans le respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

##### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

##### **2. Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement eaux usées et eaux pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement départemental sanitaire de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

- **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les caractéristiques du branchement devront répondre aux normes établies par le gestionnaire du réseau.

Les constructions ou installations ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 de code de santé

**ZONE  
UG**

publique devront mettre en place les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs-devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il sera soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants...)

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du code civil ;
- à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourront être imposés au pétitionnaire afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. Le pétitionnaire devra apporter la preuve du traitement adapté des eaux pluviales à la parcelle.

Même si un réseau de collecte d'eaux pluviales existe, afin de ne pas surcharger le réseau l'opération projetée devra infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité démontrée, le pétitionnaire pourra solliciter le raccordement au réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur-déshuileur ou d'un procédé de traitement phytosanitaire des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

### **3. Énergies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

**ZONE  
UG**

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets de raccordements pour les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitat).

#### 4. Locaux pour la collecte des déchets

À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues d'un système de collecte des déchets provoquant le moins de gêne olfactive et auditive. Selon la taille et l'emplacement de l'opération, il sera constitué soit par des bornes d'apport volontaire, soit par un local ventilé destiné au stockage des déchets et disposant d'un siphon de sol, facilement accessible. Les dimensions du local devront permettre un tri sélectif ; il disposera d'une aire de présentation et des accès facilitant la manipulation des containers.

#### ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptée depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Lorsqu'il existe, les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Les garages peuvent être édifiés à l'alignement à condition de ne pas amputer plus de

**ZONE  
UG**



50 % du linéaire parcellaire en façade de la voie publique. Il sera conditionné au maintien d'un accès véhicule à l'intérieur de la parcelle.

Les ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves etc) peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Ils doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué sur le plan. Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux rives des rus.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.123-1.5-III-2 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en partie à la suite d'un sinistre,
- constructions ou équipements publics ou d'intérêt général, ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

**Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.**

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches ... les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite ;

Sur les terrains dont la largeur est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Sur les terrains dont la largeur est supérieure à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives latérales.

Les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale 3,50 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter une distance au moins égale :

- en cas de façade avec baie, une distance minimum de 8 mètres ;
- en cas de façade sans baie, une distance minimum de 2,50 mètres portés à 4 mètres en cas de baie de service (wc, salle de bain cuisine).
- à 2,50 m pour les annexes.

**ZONE  
UG**

En cas de façade inférieure à 8 mètres par rapport aux limites séparatives, les baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher sont autorisées.

Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article UG 6 s'appliquent.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches ... les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite.

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article. Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à 8 mètres quelle que soit la nature des bâtiments.

Cette distance pourra être réduite à 2,50 mètres si l'une de ces constructions est une annexe.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces et que les baies créées soient situées à distance réglementaire.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ZONE  
UG**

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement.*

L'emprise au sol des constructions de toutes natures, y compris les annexes, ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions sont autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol de la construction existante et, sous réserve du respect des autres articles du règlement.

Un dépassement de 20 m<sup>2</sup> est autorisé pour toute construction d'annexe réalisée après l'approbation du présent PLU, lorsque l'emprise au sol maximale est atteinte.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Ne sont pas pris en compte dans la hauteur maximale autorisée :*

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1 mètre ;
- Les édicules techniques de 1 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

La hauteur des constructions se mesure au terrain fini et au faîtage médian de la construction.

La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

En cas de terrain en pente, aucun dépassement de hauteur n'est autorisé pour tenir compte du dénivelé du terrain. La hauteur se mesure au faîtage médian de la construction par rapport au terrain fini. Le terrain naturel ne peut être remblayé sur une hauteur de plus de 1 mètre, sauf impossibilité technique.

Pour les bâtiments remarquables et les ensembles bâtis cohérents protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques en place et notamment l'harmonie d'ensemble.

Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

En cas de réfection totale de la toiture, nonobstant les prescriptions des articles précédents, le nouveau projet ne devra pas porter atteinte à l'harmonie d'ensemble du secteur.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

*Un cahier des recommandations architecturales et paysagères détaillant les préconisations sur*

**ZONE  
UG**

*l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, est annexé au présent règlement.*

## 1. Aspect extérieur des constructions

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

## 2. Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises **uniquement** si elles sont justifiées par le parti architectural.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

Pour l'éclairage des parties sous combles des toitures à pentes, les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés. Ils doivent être implantés dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges. En cas de reconstruction, ils pourront être réalisés à l'identique.

Un même pan de toiture ne pourra avoir plus de 2 rangées superposées de châssis. Il ne pourra y avoir plus de châssis que de travées de baies.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles (petit moule), cet aspect devra être conservé. Les lucarnes existantes pourront être remplacées à l'identique quelle que soit leur taille et sous réserve d'une cohérence architecturale.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix :

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie ;
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée ;
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans

**ZONE  
UG**

l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture. Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être soignée et visible le moins possible depuis l'espace public.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

### 3. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment (latérales et postérieures) doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les ravalements des constructions doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur les façades anciennes doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits. Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment par la distinction des trois parties de la construction (couronnement).

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportions verticales (plus hautes que larges).

### 4. Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques traditionnels ou contemporains utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

**ZONE  
UG**

## 6. Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages devront de préférence être peints.

## 7. Commerces

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble. Leur devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés. Celles-ci devront se conformer au Règlement Local de Publicité.

## 8. Locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

## 9. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

## 10. Rampes de parking

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

En cas de fermeture des accès parking, la grille ou le portail doivent être implantés préférentiellement en recul de l'alignement, afin d'assurer la sécurité des piétons tout en maintenant la continuité du front urbain.

## 11. Clôtures et portails

- Les clôtures sur rue

En cas de réalisation de clôture, celles-ci doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir.

Les clôtures seront constituées exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain ;
- d'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

**ZONE  
UG**

Les deux systèmes peuvent être combinés.

Dans tous les cas, les clôtures devront s'insérer dans l'environnement avoisinant et avoir une cohérence architecturale avec la parcelle et le bâti à clôturer.

Les clôtures de terrain situées à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain**

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie. Elles peuvent être de même nature que les clôtures en limite de voie.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

Les dispositions de l'article 11 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

#### DISPOSITIONS DIVERSES

En raison de leur intérêt patrimonial et de leur impact sur la régulation des eaux de ruissellement, il est interdit d'enlever ou de combler les puits.

Les éoliennes ne sont pas autorisées dans cette zone au motif de la gêne occasionnée par ce type d'installations.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

### **ARTICLE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Les normes de stationnement selon la destination des constructions sont décrites en annexe du règlement.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en cumulant toutes les destinations.

Pour les programmes générant plus de 10 logements, la moitié au moins des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.

Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort.

**ZONE  
UG**

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols et pour favoriser l'insertion paysagère, les aires de stationnement doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants (arbres, arbustes, evergreen...).

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places pour handicapés doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.

Les dimensions des places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, sont indiquées dans l'annexe sur le stationnement.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement de stationnement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et ce, notamment, pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

*Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.*

### ARTICLE 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 30 % de l'unité foncière. Ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Néanmoins, cette surface de pleine terre peut être en partie remplacée dans la limite de 10% par des équivalents en surfaces végétalisées définies comme suit :

- les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre, sont prises en compte à 50 % de leur superficie ;
- les toitures ou terrasses végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,20 m de terre, sont prises en compte à 30 % de leur superficie.

**ZONE  
UG**



Ces dispositions s'appliquent entre autre aux parkings souterrains et les toitures terrasses.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1,5 m de profondeur sur 1,5 m de côté.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proches possible des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins ;
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'îlot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

### **Aménagement d'aires de jeux**

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 15 logements. Leur taille sera fonction de l'opération concernée sur l'assiette du projet ou sur l'espace public.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud d'un bâtiment favorise les apports solaires en hiver, fournissant une part importante d'énergie gratuite et renouvelable (10 à 20 % environ) pour les besoins de chauffage et d'éclairage.

En hiver, les consommations de chauffage et d'éclairage seront limitées par une organisation des espaces en fonction du mode d'occupation et de la course du soleil. Pour cela, sera privilégiée l'implantation :

- au sud, des espaces de jour (salon et cuisine) nécessitant chaleur et lumière en journée ;
- au nord, des espaces dits « tampons » (cellier, garage, pièces humides), peu utilisés et où le besoin de chaleur est absent ou ponctuel ;
- à l'est, à l'ouest ou au nord, des espaces de nuit (chambre) ou intermédiaires où le

**ZONE  
UG**

besoin de chaleur est réduit.

En été, la conception de logements dits « traversants » permettra de favoriser la ventilation naturelle, qui facilite le rafraîchissement du logement en période chaude. Des protections solaires seront implantées sur les façades exposées au soleil (sud, est et ouest) afin de limiter le rayonnement solaire au travers des parois vitrées au cours des mois d'été et en mi-saison, tout en laissant pénétrer la lumière naturelle. Elles seront étudiées pour protéger du soleil lorsqu'il est haut (été) et le laisser pénétrer lorsqu'il est bas (hiver). Les espaces de nuit (chambres) exposés à un ensoleillement (du nord-est au nord-ouest) seront équipés d'une protection solaire.

Seront privilégiées :

- les protections intégrées : porche, débord de toiture, brise soleil, étagère à lumière (installée au 2/3 de l'ouverture, elle protège la paroi vitrée et réfléchit la lumière naturelle vers l'intérieur) ;
- les protections rapportées : volets, persiennes, stores extérieurs (à privilégier aux stores intérieurs qui laissent passer une partie de la chaleur) ;
- les protections végétales : plantations d'arbres à feuilles caduques, pergolas d'espèces grimpantes...

Les dépassés de toiture, les pare-soleil ou auvents pour assurer la protection solaire ne doivent pas être comptés pour le respect des prospects ou marge de recul.

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement :

- l'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel ;
- l'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Elle doit respecter le rythme de la façade et une composition harmonieuse avec les éléments existants.

Une attention particulière sera portée aux détails de finitions et aux raccords entre matériaux.

Une orientation la plus au sud possible doit être privilégiée en évitant les masques et ombres portées (bâtiments ou arbres de grande hauteur).

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture et leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

## **ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

**ZONE  
UG**

**RÈGLEMENT APPLICABLE EN  
ZONE UE**

## ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine destinée aux équipements publics ou d'intérêt général à caractère sanitaire et social ou en lien avec les activités de sport, de tourisme et de loisirs.

### DISPOSITIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UE

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme, est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Sont interdits, sur l'ensemble de la zone UE :
  - Les constructions à destination d'activités industrielles ;
  - Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public ;
  - Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UE ou à l'exploitation d'un service public ;
  - Les travaux de démolition ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociables du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables ;
  - Les affouillements et rehaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 150 m<sup>2</sup> ;
  - Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.
  - Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning autre que celles existante (caravaning des Sablons).

#### ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières, les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'entrepôt

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées en accompagnement de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement

En application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de

l'environnement soumise à déclaration est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de l'équipement d'intérêt collectif autorisé.

- **Les constructions à destination autre que le logement**

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- **Les bâtiments remarquables**

Sont autorisés les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables protégés, à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ni d'en altérer l'aspect extérieur.

Les aménagements, et possibles extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables.

### **ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 4,50 m.

La voie doit faire l'objet d'aménagements adaptés permettant d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte (voir lexique).

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte des dispositions générales.***

### **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAUX, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les réseaux doivent être conçus dans le respect des prescriptions des collectivités

**ZONE  
UE**

publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### 2. Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement eaux usées et eaux pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement départemental sanitaire de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

#### • Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les caractéristiques du branchement devront répondre aux normes établies par le gestionnaire du réseau.

Les constructions ou installations ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 de code de santé publique devront mettre en place les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs-devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il sera soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants...)

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### • Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du code civil ;
- à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

**ZONE  
UE**

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourront être imposés au pétitionnaire afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. Le pétitionnaire devra apporter la preuve du traitement adapté des eaux pluviales à la parcelle.

Même si un réseau de collecte d'eaux pluviales existe, afin de ne pas surcharger le réseau l'opération projetée devra infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité démontrée, le pétitionnaire pourra solliciter le raccordement au réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un déboureur-déshuileur ou d'un procédé de traitement phytosanitaire des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

### 3. Énergies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets de raccordements pour les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitat).

### 4. Locaux pour la collecte des déchets

Toutes les constructions doivent être pourvues d'un système de collecte des déchets provoquant le moins de gêne olfactive et auditive. Selon la taille et l'emplacement de l'opération, il sera constitué soit par des bornes d'apport volontaire, soit par un local ventilé destiné au stockage des déchets et disposant d'un siphon de sol, facilement accessible. Les dimensions du local devront permettre un tri sélectif ; il disposera d'une aire de présentation et des accès facilitant la manipulation des containers.

## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptée depuis le niveau du trottoir ;

**ZONE  
UE**

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.123-1.5-III-2 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- constructions ou équipements publics ou d'intérêt général, ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches ... les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite ;

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter une distance au moins égale :

- en cas de façade avec baie, une distance minimum de 10 mètres ;
- en cas de façade sans baie, une distance minimum de 5 mètres
- à 2,50 m pour les annexes.

Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées

**ZONE  
UE**



en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article UE 6 s'appliquent.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

#### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à 8 mètres quelle que soit la nature des bâtiments.

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II).*

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Ne sont pas pris en compte dans la hauteur maximale autorisée :*

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1 mètre ;
- Les édifices techniques de 1 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

La hauteur des constructions se mesure au terrain fini et au faîtage médian de la construction.

La hauteur maximale autorisée ne peut excéder 13 mètres au faîtage.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les bâtiments remarquables et les ensembles bâtis cohérents protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques en place et notamment l'harmonie d'ensemble.

Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

**ZONE  
UE**

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Un cahier des recommandations architecturales et paysagères détaillant les préconisations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, est annexé au présent règlement.*

### 1. Aspect extérieur des constructions

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

### 2. Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises **uniquement** si elles sont justifiées par le parti architectural.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

Pour l'éclairage des parties sous combles des toitures à pentes, les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés. Ils doivent être implantés dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges. En cas de reconstruction, ils pourront être réalisés à l'identique.

Un même pan de toiture ne pourra avoir plus de 2 rangées superposées de châssis. Il ne pourra y avoir plus de châssis que de travées de baies.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles (petit moule), cet aspect devra être conservé. Les lucarnes existantes pourront être remplacées à l'identique quelle que soit leur taille et sous réserve d'une cohérence architecturale.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix :

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie ;
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le

**ZONE  
UE**

- paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée ;
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture. Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être soignée et visible le moins possible depuis l'espace public.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

### 3. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment (latérales et postérieures) doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les ravalements des constructions doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur les façades anciennes doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits. Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment par la distinction des trois parties de la construction (couronnement).

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportions verticales (plus hautes que larges).

### 4. Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques traditionnels ou contemporains utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être

**ZONE  
UE**

recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

## 6. Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages devront de préférence être peints.

## 7. Commerces

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble. Leur devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés. Celles-ci devront se conformer au Règlement Local de Publicité.

## 8. Locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

## 9. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

## 10. Rampes de parking

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

En cas de fermeture des accès parking, la grille ou le portail doivent être implantés préférentiellement en recul de l'alignement, afin d'assurer la sécurité des piétons tout en maintenant la continuité du front urbain.

## 2. Clôtures et portails

- Les clôtures sur rue

En cas de réalisation de clôture, celles-ci doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir.

Elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la parcelle. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

**ZONE  
UE**

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain.
- Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.
- Les clôtures de terrain situées à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain**

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Les dispositions de l'article 11 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

#### DISPOSITIONS DIVERSES

En raison de leur intérêt patrimonial et de leur impact sur la régulation des eaux de ruissellement, il est interdit d'enlever ou de combler les puits.

Les éoliennes ne sont pas autorisées dans cette zone au motif de la gêne occasionnée par ce type d'installations.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

#### ARTICLE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Les normes de stationnement selon la destination des constructions sont décrites en annexe du règlement.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en cumulant toutes les destinations.

Pour les programmes générant plus de 10 logements, la moitié au moins des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.

**ZONE  
UE**

Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols et pour favoriser l'insertion paysagère, les aires de stationnement doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants (arbres, arbustes, evergreen...).

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places pour handicapés doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.

Les dimensions des places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, sont indiquées dans l'annexe sur le stationnement.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement de stationnement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et ce, notamment, pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.***

### ARTICLE 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

#### 1. Espace verts pleine terre

Le taux minimum d'espaces verts de pleine terre varie en fonction de la taille du terrain (*en lien avec l'article UE 9 sur l'emprise au sol maximum des constructions*) :

- moins de 800 m<sup>2</sup> : au moins 10 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre ;

**ZONE  
UE**

- 800 m<sup>2</sup> à 1500 m<sup>2</sup> : au moins 20 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre ;
- Plus de 1500 m<sup>2</sup> : au moins 30 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

## 2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,60 m pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1,5 m de profondeur sur 1,5 m de côté.

Néanmoins, cette surface de pleine terre peut être en partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies comme suit :

- les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre, sont prises en compte à 50 % de leur superficie.
- les toitures ou terrasses végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,20 mètres de terre, sont prises en compte à 30 % de leur superficie.

Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proches possible des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins ;
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'îlot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

## ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation sud d'un bâtiment favorise les apports solaires en hiver, fournissant une part importante d'énergie gratuite et renouvelable (10 à 20 % environ) pour les besoins de chauffage et d'éclairage.

En hiver, les consommations de chauffage et d'éclairage seront limitées par une organisation des espaces en fonction du mode d'occupation et de la course du soleil. Pour cela, sera privilégiée l'implantation permettant de capter le maximum de lumière

**ZONE  
UE**

et de chaleur.

En été, la conception de logements dits « traversants » permettra de favoriser la ventilation naturelle, qui facilite le rafraîchissement du logement en période chaude.

Des protections solaires seront implantées sur les façades exposées au soleil (sud, est et ouest) afin de limiter le rayonnement solaire au travers des parois vitrées au cours des mois d'été et en mi-saison, tout en laissant pénétrer la lumière naturelle. Elles seront étudiées pour protéger du soleil lorsqu'il est haut (été) et le laisser pénétrer lorsqu'il est bas (hiver).

Seront privilégiées :

- les protections intégrées : porche, débord de toiture, brise soleil, étagère à lumière (installée au 2/3 de l'ouverture, elle protège la paroi vitrée et réfléchit la lumière naturelle vers l'intérieur);
- les protections rapportées : volets, persiennes, stores extérieurs (à privilégier aux stores intérieurs qui laissent passer une partie de la chaleur) ;
- les protections végétales : plantations d'arbres à feuilles caduques, pergolas d'espèces grimpantes...

Les dépassés de toiture, les pare-soleil ou auvents pour assurer la protection solaire ne doivent pas être comptés pour le respect des prospects ou marge de recul.

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement :

- l'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel ;
- l'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Elle doit respecter le rythme de la façade et une composition harmonieuse avec les éléments existants.

Une attention particulière sera portée aux détails de finitions et aux raccords entre matériaux.

Une orientation la plus au sud possible doit être privilégiée en évitant les masques et ombres portées (bâtiments ou arbres de grande hauteur).

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture et leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

#### **ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

**ZONE  
UE**



**RÈGLEMENT APPLICABLE EN  
ZONE UI**

## ZONE UI

La zone UI est une zone destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

### ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 2 ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UI ou à l'exploitation d'un service public ;
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 150 m<sup>2</sup> qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - à des aménagements paysagers ;
  - à des aménagements hydrauliques ;
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;

### ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières, les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'entrepôts

Elles ne peuvent pas représenter plus de 20 % de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement

En application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- Les constructions à destination d'habitation

Elles sont autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de l'équipement autorisé.

### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte (voir lexique).

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 5 mètres pour les voies de desserte et au moins 6 mètres pour les voies destinées à la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent faire l'objet d'aménagements adaptés permettant d'assurer la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite.

### ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAUX, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Les réseaux doivent être conçus dans le respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

#### 2. Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement eaux usées et eaux pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement départemental sanitaire de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

##### • Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement sera imposé.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### • Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du code civil ;
- à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de

**ZONE  
UI**

surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourront être imposés au pétitionnaire afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. Le pétitionnaire devra apporter la preuve du traitement adapté des eaux pluviales à la parcelle.

Même si un réseau de collecte d'eaux pluviales existe, afin de ne pas surcharger le réseau l'opération projetée devra infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité démontrée, le pétitionnaire pourra solliciter le raccordement au réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur-déshuileur ou d'un procédé de traitement phytosanitaire des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

### **3. Énergies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets de raccordements pour les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitat).

### **4. Locaux pour la collecte des déchets**

Toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à l'activité exercée, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**ZONE  
UI**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 8 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

En cas de construction existante non conforme au présent article à la date d'approbation du PLU, seules les réhabilitations ou modifications de toitures sont autorisées.

L'extension d'une construction existante implantée en recul par rapport à l'alignement doit être implantée à l'alignement existant ou en tenant lieu, sauf impossibilité technique.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que leur conception ou la configuration du terrain le justifient ;
- reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- constructions ou équipements publics ou d'intérêt général, ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement d'au minimum 15 mètres par rapport aux limites des autres zones urbaines.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans les marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités, ainsi que des aires de stationnement.

Les extensions ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

#### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique*

**ZONE  
UI**

du règlement (Titre II).

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Ne sont pas pris en compte dans la hauteur maximale autorisée :*

- *Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1 mètre ;*
- *Les édifices techniques de 1 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.*

La hauteur des constructions se mesure au terrain fini et au faîtage médian de la construction.

La hauteur maximale autorisée ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

### ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 1. Aspect extérieur des constructions

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement.

#### 2. Clôtures

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres. Elle sera doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

#### DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

### ARTICLE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

**ZONE  
UI**

Le nombre de places de stationnement (véhicules légers, poids lourds et deux roues motorisés ou non) sera apprécié en fonction du caractère des constructions et installations objets de la demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

#### **ARTICLE 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

#### **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit (fibre optique).

**ZONE  
UI**

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

- **Dispositions applicables à la zone N**



**RÈGLEMENT APPLICABLE EN  
ZONE N**

## ZONE N

---

La zone N est une zone naturelle à préserver, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent, notamment les vastes espaces boisés. Cette protection n'exclut pas une utilisation à usage de loisirs.

### ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions ;
- Les constructions à destination d'activités industrielles ;
- les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public ;
- les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone N ou à l'exploitation d'un service public ;
- les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 150 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

### ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions.

### ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAUX, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus dans le respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### 2. Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement eaux usées et eaux pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement départemental sanitaire de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

#### • Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants...)

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### • Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ;
- à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

**ZONE**  
**N**

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourront être imposés au pétitionnaire par la collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 9 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

### **3. Énergies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets de raccordements pour les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

### **4. Locaux pour la collecte des déchets**

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage.

## **ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

## **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Tout aménagement sur une construction existante doit respecter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions, des équipements publics ou d'intérêt général, aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de

**ZONE**  
**N**

transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

#### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les aménagements seront obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales et de fond. Elles respecteront, par rapport à ces limites, les marges de reculement définies à l'article 7.

La profondeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 10 mètres.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

#### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 0,5 % de la superficie de l'unité foncière et n'excédant pas 20m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :*

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres,*
- *les édifices techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.*

La hauteur des constructions nouvelles ne peuvent excéder 6 mètres par rapport au sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

**ZONE  
N**

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

#### **ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction du caractère des constructions et installations, objets de la demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

#### **ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par aux articles L.421-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

#### **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014*

#### **ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud d'un bâtiment favorise les apports solaires en hiver, fournissant une part importante d'énergie gratuite et renouvelable (10 à 20 % environ) pour les besoins de chauffage et d'éclairage.

Des protections solaires seront implantées sur les façades exposées au soleil (sud, est et ouest) afin de limiter le rayonnement solaire au travers des parois vitrées au cours des mois d'été et en mi-saison, tout en laissant pénétrer la lumière naturelle.

Seront privilégiées :

- les protections intégrées : porche, débord de toiture, brise soleil, étagère à lumière (installée au 2/3 de l'ouverture, elle protège la paroi vitrée et réfléchit la lumière naturelle vers l'intérieur);
- les protections rapportées : volets, persiennes, stores extérieurs (à privilégier aux

**ZONE**  
**N**

- stores intérieurs qui laissent passer une partie de la chaleur) ;
- les protections végétales : plantation d'arbres à feuilles caduques, pergolas d'espèces grimpantes...
- les dépassés de toiture, les pare-soleil ou auvents pour assurer la protection solaire ne doivent pas être comptés pour le respect des prospects ou marge de recul ;
- les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel.

L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Elle doit respecter le rythme de la façade et une composition harmonieuse avec les éléments existants.

Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Une orientation la plus au sud possible doit être privilégiée en évitant les masques et ombres portées (bâtiments ou arbres de grande hauteur).

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture et leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

#### **ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit (fibre optique).

**ZONE  
N**

## **ANNEXES AU RÈGLEMENT**

**Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU**

**Normes de stationnement des véhicules à moteur et des vélos**

**Recommandations architecturales et paysagères**

**Liste des bâtiments remarquables**

**Les emplacements réservés**



# ANNEXE 1

## Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU

**Article R 111.2** – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**Article R 111.4** – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

**Article R 111.26** – (Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 11)

«Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.»

**Article R 111.27** – (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## ANNEXE 2

# STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VELOS

### LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

- **Les règles en matière de stationnement des véhicules motorisés sont régis par :**
  - la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, toutes deux mises en application par l'ordonnance du 23 septembre 2015 qui a créé les articles L.151-30 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs au stationnement ;
  - la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et plus particulièrement son article 57 qui a créé les articles L.111-5-2 et L.111-5-3 du code de l'urbanisme et de l'habitation (CCH);
  - le décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, qui a créé les articles R.111-14-4, R.111-14-5 et R.136-4 du CCH ;
  - L'arrêté du 20 février 2012, relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du CCH. Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1er juillet 2012 et à tous les bâtiments existants à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 ;
  - le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) qui s'impose aux PLU et aux SCoT dans un rapport de compatibilité. Le document détaille par typologie de construction les normes à appliquer aux PLU. Ces normes et recommandations concernent les zones U et AU des PLU. Les normes proposées sont minimales.
- **Les règles en matière de stationnement des vélos sont régis par :**
  - la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et plus particulièrement son article 57 qui a créé les articles L.111-5-2 et L.111-5-3 du code de l'urbanisme et de l'habitation (CCH) ;
  - le décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, qui a créé les articles R.111-14-4, R.111-14-5 et R.136-4 du CCH ;
  - l'arrêté du 20 février 2012, relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du CCH. Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1er juillet 2012 et à tous les bâtiments existants à compter du 1er janvier 2015 ;
  - le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) qui s'impose aux PLU et aux SCoT dans un rapport de compatibilité. Le document détaille par typologie de construction les normes à appliquer aux PLU. Ces normes et recommandations concernent les zones U et AU des PLU. Les normes proposées sont minimales ;
  - la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

## DISPOSITIONS GENERALES

Cette annexe vient en complément de l'article 12 des zones du présent règlement sur les obligations à respecter en matière de stationnement.

### **Lieu de réalisation de l'aire de stationnement**

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
- 1 emplacement sur 50 réservé aux véhicules motorisés, sur voirie, doit être équipé en stationnement vélo.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 50 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 50 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 50 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Sur le domaine public, une partie des places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (zones U et AU), et dans un rayon de 800 mètres autour des pôles d'échanges multimodaux.

Les places réservées pour les vélos seront implantées de préférence à proximité des réseaux de transport en commun et des équipements. Il convient par ailleurs de privilégier pour les vélos, les places de stationnement sur la chaussée situées aux abords des carrefours, les vélos ne constituant pas une obstruction visuelle.

### **Caractéristiques des places de stationnement**

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone.

- **Dans les constructions à usage d'habitation**

#### 1. Stationnement des véhicules légers

- ***Réduction des obligations de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage (article L. 151-31)***

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

- ***Fixation d'une norme plancher prescrites par le PDUIF***

Le PDUIF recommande pour le stationnement véhicule léger la fixation d'une norme plancher, équivalent à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune.

Le taux de motorisation moyen sur la commune de Saintry-sur-Seine était de 1,75 en 2015 (source INSEE). La norme plancher selon le PDUIF est donc de 2,0 places maximum par logement.

- ***Norme plancher concernant les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées***

En application des articles L151-34 et 35, la norme plancher pour ces constructions est fixée à 1 aire de stationnement/logement.

#### 2. Stationnement des vélos

Application de l'article R.111-14-4 du Code de la construction et de l'habitat

> *Cet article du CCH s'applique aux bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble*

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111.14-4 et R.111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

L'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ; cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Le garage doit être accessible aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

#### 3. Recharge des véhicules électriques

En application du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 : Les bâtiments à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de

faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

- soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;
- soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une borne de recharge par l'occupant de la place :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;
- prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

- **Dans les bâtiments à usage tertiaire (bureaux, commerces, artisanat)**

### 1. Stationnement des véhicules légers

- ***Normes plancher et plafond prescrites par le PDUIF***

La commune n'est pas soumise à la prescription du PDUIF sur les normes plafonds en matière de stationnement dans les immeubles de bureaux.

Norme plancher : « Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en communs structurant, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher »

À Saintry-sur-Seine, le point de desserte TC structurant est la gare RER de Corbeil-Essonnes située à plus de 500 mètres des limites communales. Le PDUIF impose donc un plafond de 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- ***Disposition concernant les locaux à usage d'exploitation commerciale, norme plafond***

En application des articles L.111-19 et L.151-36, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce doit représenter de trois quarts à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

### 2. Stationnement des vélos

Application de l'article R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitat

- ***Cet article du CCH s'applique aux bâtiments neufs à usage principal aux bâtiments neufs à usage principal de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés.***

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111.14-4 et R.111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Le garage doit être accessible aux personnes

handicapées, quel que soit leur handicap.

Les besoins de stationnement sont fonction de l'importance de l'usage du vélo pour se rendre sur le site concerné. Le nombre de places de vélos standard sera calculé en fonction de la part modale ciblée :

$$N = E \times PV \times CF$$

avec :

N : Nombre de places de stationnement vélos

E : nombre d'emplois ou de personnes fréquentant quotidiennement le site PV : part modale vélo ciblée

CF : coefficient de foisonnement. En première approximation, il pourra être retenu une valeur provisoire de 80% (à préciser par enquêtes).

*Le « coefficient de foisonnement » d'un garage est égal au rapport entre la valeur maximale du nombre de vélos présents simultanément et le nombre total de cyclistes ayant accès à ce garage.*

#### • Bâtiments neufs - Tous types d'activités

- **Le PDUIF applique les normes réglementaires concernant les bâtiments à usage d'habitat collectif et de bureaux. Concernant l'activité, les normes suivantes doivent être transcrites dans les PLU :**
- activités, commerces de + de 500 m<sup>2</sup> de surface construite, industries et équipements publics : a minima une place pour 10 employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs
- établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves.

On compte 1,5 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement vélo.

Pour convertir le nombre de places en surface, on utilisera les hypothèses de densité d'emploi moyennes suivantes :

Destination	Superficie moyenne par emploi
Commerces	65 m <sup>2</sup>
Artisanat	30 à 50 m <sup>2</sup>
Industrie	30 à 50 m <sup>2</sup>
Entrepôts	100 m <sup>2</sup>

### 3. Recharge de véhicules électriques

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des VE, d'une durée de 6 à 8 h, pendant la journée de travail.

Le minimum de places à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles, car Saintry-sur-Seine fait partie d'une aire urbaine de plus de 50 000 habitants.

Les bâtiments concernés doivent présenter un parc de stationnement répondant aux caractéristiques d'équipement conformes à la réglementation.

- **Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR)**

L'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 précise qu'il faut prévoir au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public.

Pour l'aménagement des places handicapées, les prescriptions sont les suivantes :

- la largeur minimale de la place de stationnement doit être de 3,30 m par 5m de longueur ;
- La pente doit être inférieure à 2 % ;

- La place doit respecter un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2 % ;
- Pour les places situées en épi ou en bataille, sur une longueur de 1,20 m devra être matérialisée sur la voie de circulation des parkings à l'aide d'une peinture ou d'une signalisation adaptée au sol pour signaler aux PMR la possibilité d'entrer ou de sortir par l'arrière de leurs véhicules ;
- Le sol doit être non meuble et non glissant

La PMR doit pouvoir rejoindre un trottoir ou un cheminement piéton, sans danger et sans obstacle. En cas de trottoir, de marche ou autre, un passage de 80 cm de large minimum doit être prévu.

## LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Normes plancher minimum	Normes plafond
<b>Logements</b> <i>hors résidences pour public spécifique</i>	2 places par logement 1 place par logt locatif aidé	pas de norme plafond
<b>Commerces</b> <i>Superficie de l'opération ≤ 200 m2 de surface de plancher commerciale</i>	2 places par tranche de 50 m <sup>2</sup> avec au minimum 1 place par commerce	1 place par tranche de 20 m2 de surface de plancher
<b>Commerces</b> <i>Superficie de l'opération &gt; 200 m2 de surface de plancher commerciale</i>	2 places par tranche de 50 m <sup>2</sup> jusqu'à 200 m2 puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m2	
<b>Artisanat</b>	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 60 m2
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup>
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris résidences pour publics spécifiques</b>	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.	

## LE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

Destination	Normes plancher minimum
<b>Logements</b> <i>hors résidences pour public spécifique</i>	0,75 m <sup>2</sup> par logt jusqu'à 2 pièces principales 1,50 m <sup>2</sup> par logt dans les autres cas avec une superficie minimale de 5 m <sup>2</sup>
<b>Commerces</b> <i>Superficie de l'opération ≤ 200 m2 de surface de plancher commerciale</i>	1 emplacement vélo
<b>Commerces</b> <i>Superficie de l'opération &gt; 200 m2 de surface de plancher commerciale</i>	1 emplacement vélo par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 emplacement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec une superficie minimale de 5 m <sup>2</sup>
<b>Equipements scolaires</b>	1 place par tranche de 10 élèves



<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris résidences pour publics spécifiques</b>	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
---	---

### Dimension des places

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

- pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m<sup>2</sup> minimum y compris les accès et dégagements
- pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum
- pour une place de stationnement pour un véhicule de transport industriel : 40 m<sup>2</sup> minimum y compris les accès.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5,50 m
- Largeur : 2,50 m, portée à 2,80 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...) et à 3,30 m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- Dégagement : 6 mètres

Type d'emplacement	Longueur place	Largeur place	Largeur voie de circulation
90° (bataille)	5m	2,30m	5m
75° (épi)	5,10m	2,25m	4,50m
60° (épi)	5,15m	2,25m	4 m
45° (épi)	4,80m	2,20m	3,50m
En créneau (longitudinal)	- 5,00 m - 5,30m si mur/voile d'un côté - 5,60m si deux murs	- 2,30m si pas d'obstacle - 2m si obstacle à droite - 2,50m si obstacle à gauche	3,50m



## ANNEXE 3

# RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Les recommandations architecturales et paysagères, annexées au plan local d'urbanisme, sont destinées à donner aux Saintryens les informations nécessaires pour guider leurs choix en matière de qualité architecturale et paysagère lors de la mise en œuvre de projets de rénovation, d'extension ou de création nouvelle d'immeubles d'habitation. Leur prise en compte est le gage d'une amélioration de la qualité de vie à Saintry-sur-Seine.

Ces recommandations n'ont pas de valeur réglementaire. Le règlement du plan local d'urbanisme demeure l'élément opposable aux tiers, et en particulier son article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.

Les recommandations sont d'ordre général et concernent l'architecture (organisation des volumes, des ouvertures, des matériaux et couleurs) et les aménagements paysagers (types de plantations recommandées et leur organisation).

### 1 - Recommandations générales sur l'architecture

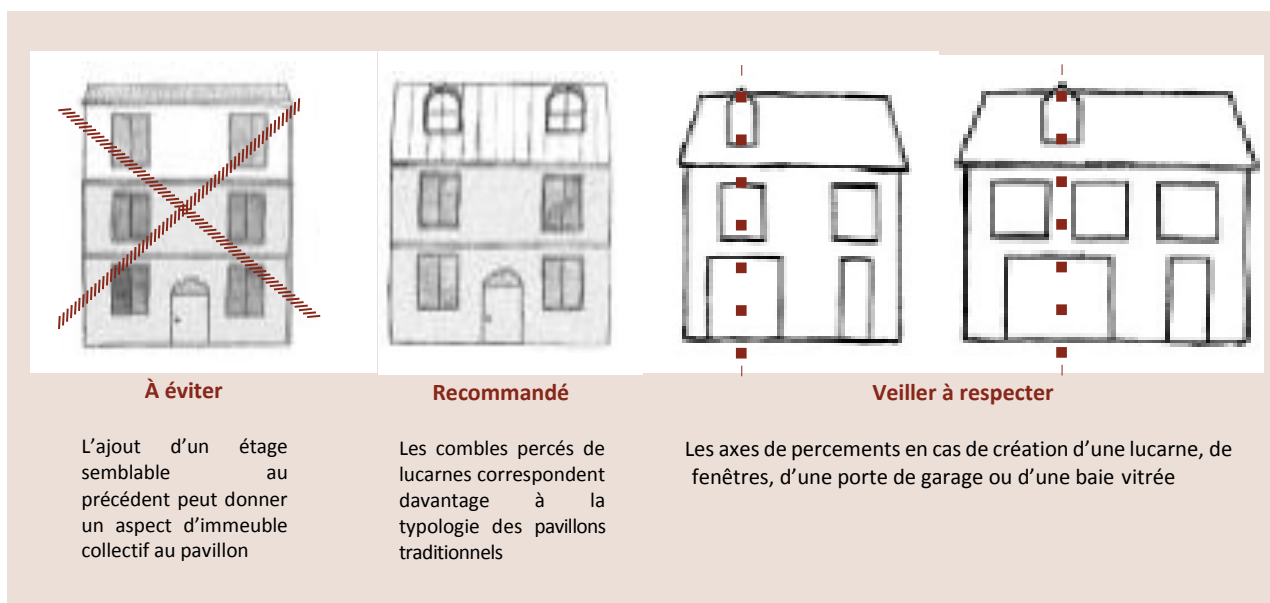
Les recommandations architecturales concernent six thèmes :

- le traitement des extensions et des volumes rapportés à la construction existante ;
- les proportions des ouvertures et baies sur les façades ;
- les toitures, leurs pentes, leurs matériaux et l'architecture des lucarnes ;
- les matériaux des façades ;
- la couleur ;
- les clôtures.

#### 1.1 : Les extensions et les volumes rapportés

La surélévation (extension verticale) doit s'ajouter à la maison d'origine sans la dénaturer. Elle doit la compléter et la moderniser sans la dévaloriser. Elle devra en particulier respecter les proportions du bâtiment principal dans leur hauteur et dans leur emprise au sol. Lorsque la surélévation est envisagée, le volume résultant doit également être en harmonie avec le paysage de la rue environnant.

La surélévation peut nécessiter la création de percements en toiture. Ces derniers seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel situées en arrière de l'égout du toit, soit par des châssis de toit intégrés situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.



Dans le cas d'une extension horizontale, celle-ci doit s'ajouter à la maison d'origine sans la dénaturer. Elle doit la compléter et la moderniser sans la dévaloriser. Elle doit s'affirmer comme un volume nouveau qui redéfinit la volumétrie de l'ensemble en s'y adaptant. Deux possibilités existent :

- la reproduction à l'identique (volume, matériaux, techniques constructives) des constructions traditionnelles ;
- l'adjonction d'un volume résolument contemporain.

Le volume doit être de moindre importance que celui de la maison. Si la toiture est à pente, les pentes de toit devront s'approcher de celles de la toiture de la maison. Les toitures terrasses devront avoir un mur périphérique horizontal (acrotère) qui masque le complexe d'étanchéité.

L'extension devra respecter la composition et les proportions des baies et de la maison. Les travées de l'extension doivent être dans le prolongement de celles de la maison.

Les hauteurs doivent également respecter les hauteurs existantes (larmier ou bandeau intermédiaire, soubassement, appuis de fenêtres, ...).

Concernant les vérandas, pour des raisons thermiques et de durabilité, les vérandas entièrement vitrées de la couverture au sol, sont à éviter. Toute conception d'une véranda devra prendre en compte les conditions suivantes :

- le chauffage

Une véranda est soumise à d'importantes variations de températures. Elles nécessitent un système de chauffage indépendant du reste de l'habitation. Pour les préserver du gel, un chauffage par le sol est conseillé ;

- l'isolation

Dans tous les cas, une véranda ne doit pas être implantée au sud si sa toiture est vitrée. Toutefois, le double vitrage ne suffit pas à l'isolation de la véranda. Une toiture isolante ou opaque est préconisée pour lutter contre l'effet de serre en été. On peut également poser des stores à l'extérieur ou à l'intérieur en sous face de la toiture, munis d'une surface réfléchissante empêchant l'air chaud de descendre

- la ventilation

Pour éviter la condensation, une véranda doit être aérée sur toutes ses faces, avec des portes, des fenêtres, des vasistas en toiture ou à défaut un extracteur d'air.

## 1.2 : Les baies et ouvertures

Les fenêtres sur les façades principales visibles du domaine public devront avoir des proportions verticales : la hauteur devra avoir une valeur supérieure à la largeur.

Sur des façades anciennes rénovées ou réaménagées, les ouvertures respecteront les proportions d'origine et la composition générale de la façade : les rythmes horizontaux et verticaux des baies existantes, le rapport de proportion entre plein et vide.

L'ajout de saillies en façade, leur volumétrie et la surface d'empiètement sur la façade, doivent respecter les caractéristiques et les proportions du bâti existant.

Les menuiseries, châssis de fenêtre, volets... seront de même type et de même couleur que les baies existantes.

Les coffrages liés à la création de volets roulants seront disposés à l'intérieur de la construction, aucun coffrage ne devra être visible depuis l'extérieur.

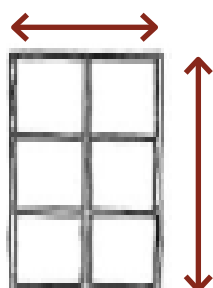
Dans le cas de création de lucarne ou de châssis de toit sur un bâti existant, il est recommandé :

- la composition et le nombre de ces percements soient en fonction de l'ordonnancement et de la longueur des façades (axés par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade) ;
- la dimension de la nouvelle lucarne ou du châssis de toit soit plus haute que large et d'une largeur inférieure à celle des baies du niveau inférieur ;
- la nouvelle lucarne soit positionnée dans l'axe d'une baie située au niveau inférieur. Dans le cas d'impossibilité majeure, elle peut être axée par rapport au trumeau de façade qu'elle surmonte ;
- la couverture liée à la nouvelle lucarne soit réalisée avec le même matériau que celui de la couverture de la toiture principale ;
- les menuiseries soient de même type que les baies des niveaux inférieurs. L'emploi des matériaux de type pvc n'est pas recommandé.



Les anciennes menuiseries (portes, fenêtres...) ont souvent été remplacées par des matériaux plus récents comme le PVC ou l'aluminium, qui n'offrent pas le même aspect ni les mêmes propriétés. Il est préférable de préserver le bois des ouvertures, d'autant que celui-ci peut être facilement restauré.

Il faut conserver les fenêtres à six carreaux et les persiennes, qui ont trop souvent disparu au profit des volets métalliques. La pose de double-vitrage doit s'accorder avec l'époque de construction du bâtiment.



### Les percements

Ils doivent être plus hauts que larges (rapport de 2/3 si possible).  
Il faut conserver les fenêtres à six carreaux et les persiennes, qui ont trop souvent disparu au profit des volets métalliques. La pose de double-vitrage doit s'accorder avec l'époque de construction du bâtiment.

Les persiennes (à lames ou en bois plein) seront traitées dans des tons clairs et neutres, en évitant les couleurs trop chaudes ou régionales (bleu atlantique, mauve...) Un contraste pourra être recherché avec les ferronneries sombres, dans le cas d'un fond de façade soutenu (en brique, par exemple).



**À éviter**

La couleur vert bouteille n'est pas commune en région Île-de-France.  
La ferronnerie apparente nuit à l'esthétique de l'ensemble.



**Recommandé**

L'ensemble huisserie/persiennes est en harmonie de teintes avec le traitement de façade et l'encadrement de pierres



Une attention particulière doit être portée aux coffres de volets roulants, qui défigurent trop souvent les façades. Ils seront dissimulés dans l'ébrasement, ou à défaut, camouflés par un lambrequin (ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en métal, fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre).



**À éviter**

Le coffret du volet roulant est en saillie et bien visible sur la façade



**Recommandé**

Le coffret du volet roulant est caché par un lambrequin.  
Dans cet exemple, il s'agit d'un lambrequin ouvragé.  
Il peut être de facture plus simple.



Les ferronneries (appuis de fenêtres, rampes extérieures, structures de véranda...) doivent être entretenues régulièrement par une protection anti-rouille et peinture.

La dégradation des ferronneries par défaut d'entretien est souvent source de désordres qui peuvent s'aggraver avec le temps : infiltrations, déstabilisation des maçonneries etc.

### 1.3 : Les toitures

La pente des toitures en tuile ou en ardoise doit être comprise entre 35° et 45° en cas de construction traditionnelle. Toutefois, pour les extensions de constructions existantes dont la pente des toitures ne respecte pas cette disposition, les extensions de toitures peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture existante.

En cas de réfection de toiture, les inclinaisons de pentes seront identiques à celles de la toiture d'origine. Les matériaux utilisés traditionnellement, et donc à privilégier absolument, sont : la tuile plate et, dans une moindre mesure la tuile mécanique, l'ardoise naturelle et le zinc pré-patiné pour les toitures à très faibles pentes.



Tuiles plates



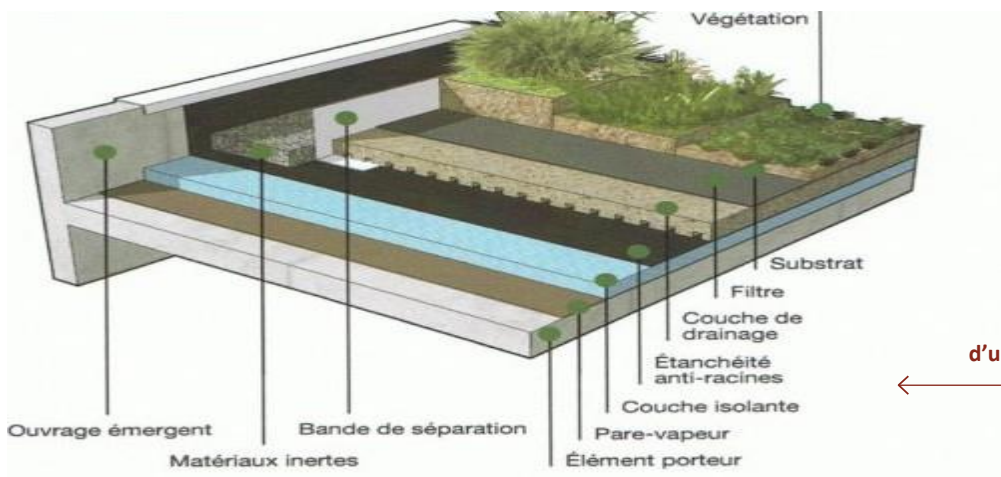
ardoises



zinc et tuiles mécaniques

Les toitures terrasses sont possibles sur les extensions à condition que, sur l'ensemble de la construction, la hauteur des acrotères par rapport au niveau du sol soit inférieure à la hauteur des égouts de toitures (gouttières).

Les toitures terrasses sont également possibles sur les constructions neuves à condition qu'elles soient techniques (inaccessibles), ou bien réduites par rapport au reste de la construction. Leur végétalisation est souhaitable.

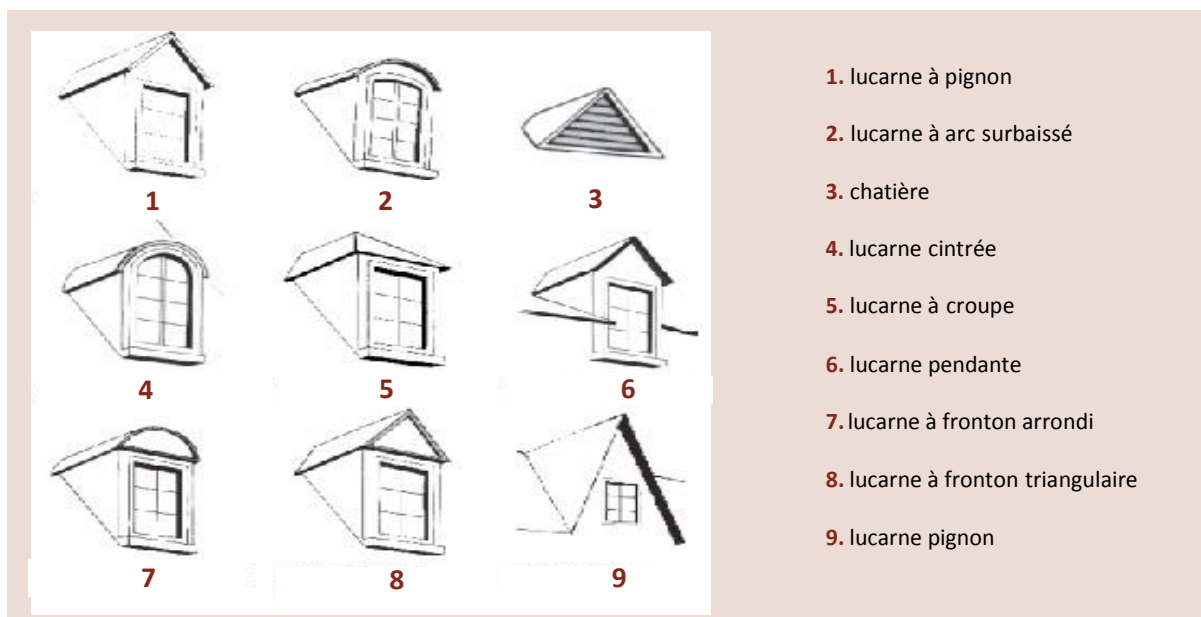


structure d'une toiture terrasse



Les lucarnes à 2 ou 3 pentes sont préconisées, les lucarnes à 1 pente façon « chien assis » sont autorisées si leur proportion est plus haute que large.

Les châssis de toit devront être installés dans le plan de la pente de toiture et ne pas présenter de saillies.



En cas de création d'ouvertures en toiture, on évitera les fenêtres de toit, surtout en façade principale, au profit de lucarnes ou œil de bœuf. Les lucarnes seront plus hautes que larges.

Les panneaux solaires sont autorisés, et devront s'intégrer dans le bâti et s'harmoniser avec l'environnement existant. Il est recommandé de disposer les panneaux solaires plutôt en façade arrière et non en façade sur rue, ou bien sur un bâtiment annexe à la construction.



**À éviter**

La structure est en saillie et trop visible sur la toiture.



**Recommandé**

La structure est intégrée en creux dans la toiture. La trame des panneaux est équilibrée sur la toiture.

## 1.4 : Les matériaux de façades

Un ensemble de matériaux des façades est recommandé :

- la pierre meulière traditionnelle ;
- la brique utilisée sur la totalité d'une construction ou partiellement pour souligner des registres horizontaux de façade ;
- les enduits grattés ou talochés : le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites ;
- les bardages bois naturels ou peints pour habiller des façades de petites extensions de maisons ; l'emploi des matériaux de type pvc n'est pas recommandé.
- les habillages de bois ainsi que les volets pourront recevoir des peintures opaques ou lasurées de tons différents. L'emploi des matériaux de type pvc n'est pas recommandé.
- les ouvrages en serrurerie de couleurs foncées sont préconisés pour les gardes corps de baies ainsi que pour les balcons.

Les maisons dont le parement est en maçonnerie de pierre, brique ou moellon ne doivent pas être recouvertes d'un enduit.

			
<p><b>La brique</b> est présente sur quelques façades des XIXe/début XXe siècle, mais aussi sur certaines clôtures. Brique orangée, silico-calcaire de teinte claire, apparente, enduite, elle joue un grand rôle décoratif.</p>	<p><b>La meulière</b> Pierre dure, légère et imperméable, elle a été très utilisée en région parisienne au début du XXe siècle. Elle peut servir de soubassement ou d'appui dans le cadre de constructions neuves.</p>	<p><b>La pierre de taille</b> Son emploi le plus fréquent concerne les immeubles de caractère du début du XXe siècle. Elle peut faire l'objet d'un usage élégant lorsqu'elle est associée à d'autres matériaux.</p>	<p><b>Le béton architectonique</b> Il est surtout lié à l'architecture contemporaine. On veillera cependant à le marier avec d'autres matériaux afin d'éviter l'effet d'aplat sur de grandes surfaces.</p>

Les façades en briques seront nettoyées et, au besoin, débarrassées des peintures anciennes afin d'en retrouver la couleur d'origine. Si l'état trop dégradé du matériau nécessite un reconditionnement, celui-ci conservera la distinction entre la brique et les joints. Le recouvrement par un enduit sera à éviter au maximum.

Les façades en pierre de taille ou en meulière seront simplement nettoyées de façon appropriée et, au besoin, traitées, mais en aucun cas recouvertes d'enduit ou peintes.

En cas d'enduit, on choisira une teinte douce ou plusieurs nuances de type ton pierre et un aspect fin.

L'emploi du bois en bardage s'intègre difficilement dans les projets d'extension, il sera réservé, avec parcimonie, aux constructions neuves singulières (équipements) ou aux éléments d'immeubles collectifs, comme les attiques.

Le rejointement devra se faire avec un mortier et des joints dont la composition, la taille et la couleur seront semblables à ceux d'origine.

Les soubassements des façades directement soumis à la rue devront faire l'objet d'un traitement approprié aux salissures occasionnées par les passages.

## 1.5 : La couleur

Le territoire français a été segmenté en neuf régions aux identités fortes en termes de cohérence patrimoniale, culturelle et architecturale. Des palettes de teintes s'imprégnant de l'histoire de ces terroirs sont développées pour chacun d'eux.

En Île-de-France, l'architecture est traditionnellement d'une grande neutralité. Outre le blanc coloré des façades des centres urbains, l'usage de la couleur est plus marqué sur les architectures rurales où les bâtiments revêtent de belles teintes de terres, de pigments naturels et d'ocres.

À l'instar des territoires du sud d'Île-de-France, la majorité des façades de la commune sont dans des nuances claires et douces, peu saturées (majoritairement enduites au plâtre). Une grande homogénéité apparaît par l'emploi d'une palette réduite, mais toute en nuance. Les encadrements et les modénatures sont très souvent soit plus clairs que l'enduit soit du même ton. Néanmoins, les menuiseries telles que portes et volets peuvent se présenter souvent en rapport de contraste. Les volets sont, en effet, souvent dans une tonalité différente des autres éléments ce qui apporte une touche de couleur (vert, marron) dans la ville.

Trois facteurs définissent les qualités de la couleur :

La tonalité définit la place de la couleur dans le spectre coloré qui représente une infinité de nuances. Nous avons l'habitude d'en retenir trois dites *primaires* : bleu, jaune, rouge, et trois mélangées, *complémentaires* des couleurs primaires : bleu et orangé, vert et rouge, jaune et violet.

La clarté définit le rapport à la quantité de lumière et distingue les valeurs claires, vers le blanc, des valeurs foncées vers le noir en passant par les valeurs dites moyennes.

La saturation d'une couleur est fonction de sa concentration. Ainsi, un gris auquel on ajoute un bleu devient un *gris bleu*. Plus on augmente la quantité de bleu, et plus on sature le mélange. Lorsque la teinte ne varie plus, c'est que le bleu est saturé.

Le choix de la couleur doit tenir compte du lieu où l'on applique la couleur, de l'environnement coloré dans lequel elle va s'introduire, de la lumière qui éclairera cet endroit. Plus qu'en termes de nuance à déterminer, il convient de raisonner en termes de volume ou de surface colorée et en termes d'harmonie de couleurs.

Les couleurs des façades, des menuiseries et des clôtures, ne doivent pas se présenter de façon agressive : couleurs non mélangées et non saturées.

Deux principes d'harmonie colorée existent :

- *le ton sur ton ou camaïeu*

Le choix d'une teinte identique à celle de la façade, en plus clair ou plus soutenu, permet de mettre en valeur les murs des façades qui, sans ce procédé, disparaîtraient au profit des tâches colorées des menuiseries.

Les couleurs répétitives et ponctuelles sont choisies dans des teintes de même famille que celle de la façade.

- *le rapport de contraste*

Les couleurs répétitives et ponctuelles sont opposées à celle de la façade. Ce principe est recommandé pour des surfaces moyennes ou petites.

D'une manière générale, il est conseillé de choisir des couleurs moyennes, ni trop soutenues, ni trop claires pour couvrir de grandes surfaces ou pour être répétées en grand nombre. Les couleurs les plus denses sont à utiliser sur de petites surfaces pour permettre une meilleure tenue dans le temps.





### À éviter

Les couleurs forment un contraste trop marqué avec les constructions avoisinantes

### Recommandé

Les variations de couleurs sont en harmonie et la combinaison de plusieurs teintes (deux sont préconisées) permet d'égayer la façade et souligner les détails des modénatures et la texture des matériaux.



Dans tous les cas, le décor de façade est dans la tonalité plus claire ou plus foncée de la façade, à l'exception du soubassement qui doit être plus foncé.

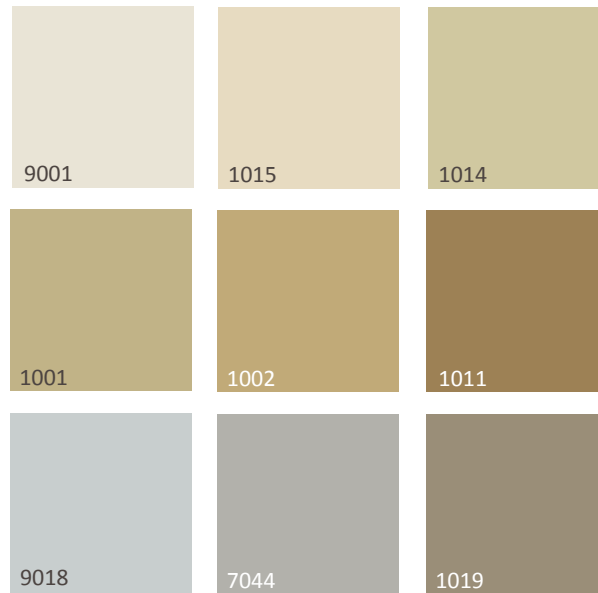
Les menuiseries telles que portes et volets pourront se présenter soit en ton sur ton (camaïeu), soit en rapport de contraste. Le choix d'une ou de l'autre disposition dépend de la couleur des murs, du type de bâtiment concerné, de la volonté de faire ressortir ou non les volets par rapport au fond et du contexte coloré avoisinant.

Les ferronneries doivent être de tonalité foncée proche du noir. Il s'agit de noirs colorés tels que des bleus ou des verts, voire des rouge et même des gris, sombres et saturés. Ces couleurs renvoient à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

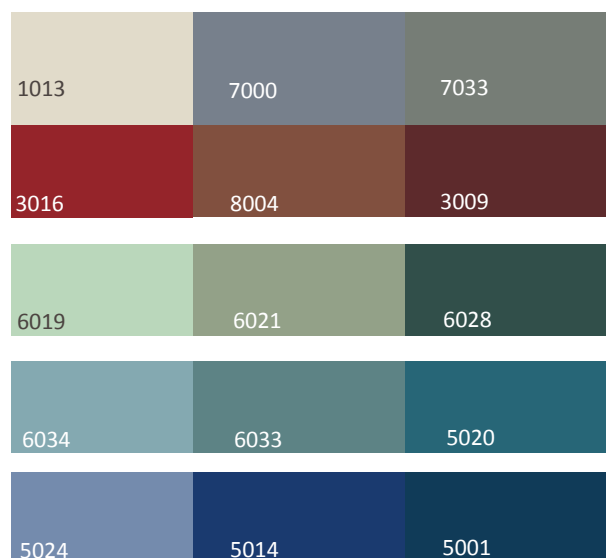
À titre d'information et d'orientation, les palettes de la page ci-après permettent de choisir les teintes les plus appropriées pour les façades, parements, soubassements et modénatures ainsi que pour les menuiseries et ferronneries.

Le nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture. Il est possible de choisir, pour les façades, des couleurs rehaussées en prenant garde à l'impact visuel sur la rue. Le choix d'une couleur se fera toujours en tenant compte des matériaux (pierre, enduit, brique) et des coloris existants sur les façades avoisinantes, de la quantité de couleurs qui sera étalée (importance de la surface : volets, porte cochère, menuiserie...) afin de respecter une harmonie pour l'ensemble du quartier.

PALETTE GÉNÉRALE POUR LA COLORATION DOMINANTE DE LA FAÇADE :  
PAREMENT, SOUBASSEMENT ET MODÉNATURES



PALETTE GÉNÉRALE POUR LA COLORATION DOMINANTE DE LA FAÇADE :  
MENUISERIES, FERRONNERIES



*Les références indiquées sont celles de la codification de la norme RAL.*

## 1.6 : Les clôtures

Bien qu'elles soient le premier témoin du soin que l'on apporte à sa propriété, les clôtures peuvent être facilement oubliées ou négligées. Repères de la continuité bâtie, alignement rythmé animant les rues des espaces résidentiels, elles jouent également un rôle dans le paysage urbain et végétal de la commune.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain : elles offrent au regard du public la façade de la ville.

Leurs principales fonctions sont :

- symbolique pour la définition des statuts ;
- technique pour la préservation de la propriété et de l'intimité de l'habitation ;
- esthétique pour la constitution du paysage urbain.

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier : styles, matériaux, végétation, hauteur.

À noter qu'en centre-ville, la majorité des constructions existantes sont implantées à l'alignement et sur les limites de propriétés de part et d'autre de la parcelle, formant ainsi un front bâti continu. Il y a donc essentiellement des murs pleins, et quelques clôtures très qualitatives constituées de murets surmontés de barreaudage vertical. Dans les autres secteurs de la ville, dont la vocation est principalement pavillonnaire, la présence des clôtures depuis le domaine public est très prégnante.

Il existe actuellement sur la commune, principalement, deux sortes de clôtures :

- le mur bahut surmonté d'une grille, élément à privilégier dans le cadre de la constitution de clôtures sur rue ;
- la grille plantée d'une haie vive, élément à proscrire.

La clôture est réglementée à l'article 11 du règlement du PLU.



Pour rappel, les clôtures sur rue seront constituées de préférence soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. Les murs pleins sont autorisés mais non recommandés, afin de préserver un caractère qualitatif aux clôtures de la commune.

Les clôtures sur rue constituées d'un grillage ne représentent pas un aspect qualitatif et sont donc proscrites.

Les haies végétales doivent être plantées à au moins 0,50 m de la limite de terrain. La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et sera comprise entre 50 cm et 1 mètre pour les murs bahut.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé en arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester. Les matériaux à privilégier et constitutifs d'une clôture seront le métal et le bois. Les matériaux à base de PVC ne sont pas recommandés.

Pour le mur bahut, les matériaux utilisés peuvent être en moellon, pierre taillée, brique ou enduit comme les murs de façade.

Les éléments à claire-voie en bois peuvent être constitués d'un simple barreaudage muni de planches plates de bois peint de 5 à 7 cm de largeur et espacées de 3 à 5 cm. Les planches sont arrondies à leur sommet, la pointe ainsi arrondie devant dépasser de la lisse horizontale.

Les éléments à claire-voie en métal seront constitués d'un barreaudage fin et espacés de 3 à 5 cm.

Les éléments en métal sont recommandés.

L'usage de films plastiques à l'arrière des grilles ou grillage est proscrit, il faut privilégier la végétalisation.

Les portes et portails sont des éléments importants du traitement de la clôture. Les encadrements et piliers des accès qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie. Leur hauteur doit s'accorder avec celle de la grille et des portes et portails.

La position des portes et portails dépend :

- de l'entrée dans la maison ;
- du linéaire de clôture ;
- de la continuité de la rue ;
- de la position des arbres formant un alignement dans la rue ;
- de l'aménagement du jardin.

Afin de maintenir la cohérence de la clôture, les portes et portails seront traités :

- en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'un barreaudage vertical métallique ;
- en bois si la clôture est accompagnée d'un barreaudage vertical en bois.

Ils seront peints de couleur sombre identique à celle de la clôture.

La largeur doit se limiter à 1,20 m pour les portes et portillons et à 3,50 m pour les portails. Les coffrets EDF. ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. La clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

Pour rappel, les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des haies végétales.

À noter que les clôtures formées par une haie vive ou taillée permettent le développement de l'aspect paysagé du quartier. La haie peut être doublée par un grillage de couleur vert foncé (afin qu'il se confonde avec le feuillage), qui est masqué par la haie. Dans ce cas, la haie et le grillage doivent être de la même hauteur sans dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

## **2 - Recommandations pour les plantations**

*Un tableau récapitulatif des essences de haies et d'arbres et leurs caractéristiques est proposé pages*

Un ensemble d'éléments est à prendre en compte pour le choix des végétaux à planter :

- le climat ;
- la nature du sol : calcaire ou acide ;
- l'épaisseur des terres végétales ;
- l'humidité du sol : sol sec ou humide ;

- la taille des végétaux adultes.

La géologie et la pédologie ont, en effet, une forte influence sur la qualité et la pérennité des plantations. Rappelons que le sol de la commune selon les secteurs est constitué par : des sables, des argiles, des marnes et des calcaires.

Il est important de connaître la nature du sol car certains végétaux ne supportent pas le calcaire ; ils sont dits calcifuges. Ces espèces croissent mal dans des sols où le PH est supérieur à la neutralité. Les espèces concernées sont entre autre : les copalmes d'Amérique (Liquidambar), les chênes, les châtaigniers, les pins, les rhododendrons, les camélias...

L'épaisseur des terres dites végétales est également à prendre en compte.

Il faudra plutôt choisir des végétaux à enracinement traçant (les racines sont à l'horizontale) dans les secteurs où l'épaisseur est faible et réserver les arbres à enracinement pivotant (les racines sont à la verticale) dans les zones où l'épaisseur est plus grande.

Les végétaux à enracinement superficiel dit traçant ont toutefois l'inconvénient de causer des désordres sur les voiries, l'asphalte des chemins piétons ou les parcs de stationnement.

On évitera par conséquent dans ce cas les peupliers, déjà peu recommandés du fait de leur faible longévité, les cèdres, les pterocaryas, les ailantes, les hêtres, les saules, voire les marronniers ou les sophoras.

Enfin, il est indispensable d'adapter la taille adulte des végétaux à la taille de la parcelle et des bâtiments pour éviter les tailles trop fréquentes sources de maladies et de dépérissements.

Le plus important est de rester conscient de la taille des végétaux. Cette erreur très souvent répétée conduit à des tailles drastiques, voire des abattages inconsidérés, qui mettent en péril les végétaux et les rendent, à la moindre tempête, dangereux pour le voisinage.

## 2.1 : Les haies végétales

La haie remplit plusieurs fonctions :

- une fonction de structuration : la haie marque la limite de propriété. Elle vient végétaliser une clôture ou, si elle est dense, fait elle-même office de clôture ;
- une fonction ornementale : les feuillages, les fleurs ou les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons ;
- une fonction d'isolement visuel : la haie est souvent plantée dans l'objectif de s'isoler rapidement mais on oublie souvent de préserver quelques ouvertures visuelles bien placées ;
- une fonction climatique : elle protège les espaces stratégiques du jardin et de la maison contre le vent, le froid et le soleil ;
- une fonction écologique : une haie locale offre une diversité végétale qui procure abri et nourriture aux insectes, rongeurs et oiseaux du jardin ;

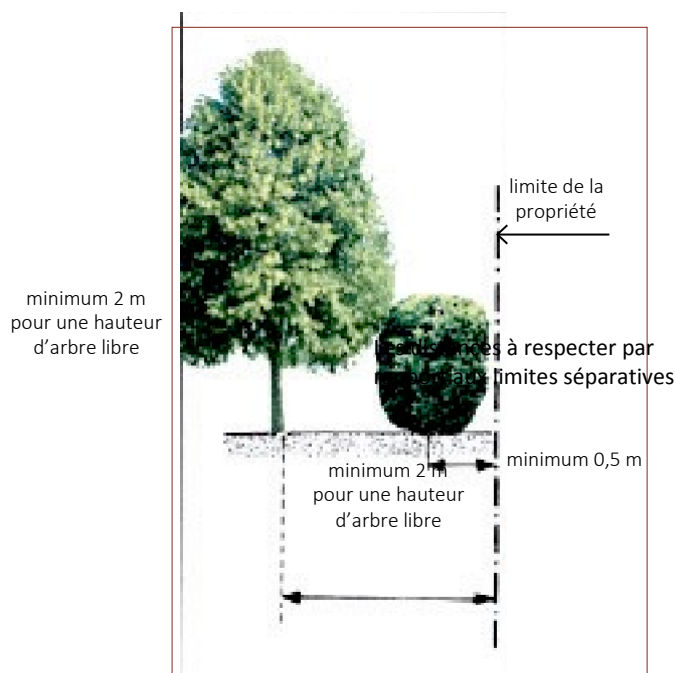
Deux formes de haies sont préconisées :

- *la haie taillée*

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse. Un espace doit être aménagé entre la haie et le barreaudage et ce dernier doit rester visible côté rue ;

- *la haie libre*

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage afin de laisser les végétaux développer leur port naturel. Elle pourra passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. Sinon, un élagage est obligatoire et à la charge du propriétaire. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.



Les distances de plantation peuvent varier en fonction de la densité souhaitée. Généralement, les végétaux sont plantés en moyenne tous les 60 à 80 cm.

Pour les haies taillées, un large panel de végétaux existe :

- les arbustes champêtres à feuilles marcescentes : hêtre, charme, charmille ;
- les arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, aubépine ;
- les arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, spirée ;
- les arbustes à feuilles persistantes : houx, osmanthe, prunus lusitanica (laurier du Portugal), berbérís, mahonia.

Pour les haies libres, il existe également un ensemble de végétaux variés :

- les arbustes champêtres à feuilles marcescentes : charme ;
- les arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, néflier, aubépine ;
- les arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela ;
- les arbustes à feuilles persistantes : houx, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia.

En général les haies persistantes formées de conifères, et de *prunus laurocerasus* (communément appelé laurier cerise) sont déconseillées. Ce ne sont pas des essences locales. Lorsqu'elles sont employées de façon systématique, elles banalisent et uniformisent le paysage.

Elles sont souvent utilisées dans un souci de s'isoler rapidement de son voisin mais elles deviennent vite ingérables. De pousse rapide, ils impliquent une taille très importante, à la longue ils présentent plus de tronc et de branches que de feuilles. Ils sont également particulièrement gélifs, sensibles au froid et au vent.

Aussi, plutôt que de s'enfermer derrière une muraille verte, pourquoi ne pas privilégier les haies diversifiées composées d'essences locales. Sans augmenter le budget de plantation, elles permettent un entre- tien facile et la garantie de végétaux adaptés aux conditions locales. Les haies locales offrent également des formes, des couleurs et des senteurs variées qui participent à l'agrément du jardin, valorisent l'identité paysagère de la commune et favorisent la diversité écologique.

Dans le cas d'une haie mixte, les végétaux choisis doivent avoir le même rythme de croissance sans quoi le développement de certains risque d'être limité par ceux qui poussent plus vite.

Inévitable pour garder une haie taillée dans les proportions souhaitées, la taille commence dès la plantation. Elle renforce et densifie la haie. Pour obtenir une belle haie, des périodes de taille sont préconisées, en fonction du type de haie. Elles peuvent avoir lieu une à deux fois dans l'année généralement entre avril/ mai et septembre/octobre.



## 2.2 : Les arbres

Le PLU impose l'aménagement, la végétalisation ou la plantation de la parcelle par le biais de l'article 13 du règlement.

Pour rappel, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour réaliser de nouvelles plantations, il est important de repérer les vues à préserver pour que les plantations permettent de cadrer les perspectives, de savoir d'où viennent les vents dominants pour mettre en place une bande boisée afin de s'en protéger, de savoir comment accompagner la terrasse afin de choisir un arbre au feuillage caduque offrant un ombrage l'été et un ensoleillement l'hiver.

Le choix des essences se fera, comme pour la haie, en fonction de l'adaptation au milieu : climat, sol, volume disponible pour le feuillage et les racines et tiendra compte du port (forme générale) de l'arbre, de la forme des feuilles, et des variations saisonnières : couleur des feuilles, fleurs, fruits, ...

## 2.3 : Les plantes envahissantes ou invasives

Une plante envahissante ou invasive est un végétal « exotique » qui se naturalise et prolifère au détriment de la flore locale, menaçant ainsi la biodiversité, mais souvent aussi la santé ou la sécurité publique (plantes allergisantes...) Ces plantes sont donc à bannir.

Le Conservatoire botanique national du bassin parisien a établi une liste de sept plantes considérées comme les plus envahissantes :

### - Erable négundo, Erable à feuilles de frêne

L'Erable négundo est capable de produire un grand nombre de semences qui sont dispersées essentiellement par le vent grâce à ses fruits ailés, mais également par l'eau lorsque l'arbre croît en bordure de cours d'eau. Il est capable de coloniser efficacement les espaces ouverts ainsi que les sous-bois. Il est doué d'une forte capacité à drageonner, c'est-à-dire que de nouveaux individus peuvent voir le jour à partir des tiges qui se développent à par des racines traçantes.



### - Aster à feuilles lancéolées

C'est une plante originaire d'Amérique du Nord, naturalisée partout en Europe que l'on rencontre dans les jardins, les terrains incultes et les endroits frais (lisières, bords des rivières). Elle se reproduit très rapidement avec une grande facilité et peut envahir très rapidement les parcs et





jardins.

- **Bident à fruits noirs, Bident feuillé**

Il s'agit d'une thérophyte qui se reproduit uniquement par production de semences. Un pied produit généralement entre 50 et 100 capitules. La plante produit des fleurs d'août à septembre qui sont principalement pollinisés par des insectes. Lors de la fructification, la plante produit plusieurs milliers de graines qui sont dispersées par les animaux et le vent. Le bident à fruits noirs est une espèce pionnière qui tend à former des peuplements monospécifiques très compétitifs.



- **Buddleia du père David, Arbre aux papillons**

Le Buddleia du père David est un arbuste ornemental bien connu sous le nom d'Arbre aux papillons, et bien repérable dans le paysage par ses nombreuses inflorescences lilas visibles tout l'été. C'est un arbuste très fourni, de 2 à 5 m de haut, pouvant vivre 20 ans et disposant d'organes ligneux souterrains. Ses impacts écologiques sont importants : banalisation du paysage, élimination des plantes locales concurrentes. L'Arbre à papillons attire grâce à son nectar de nombreux papillons généralistes, mais il limite la présence des papillons spécialisés qui ne trouvent plus de plantes hôtes à proximité des massifs denses de Buddleia. Il pose également des problèmes de gestion sur les bords de routes et peut causer des dégâts lorsqu'il s'incruste dans les infrastructures, les bâtiments ou les pieds de mur.



**Renouée du Japon et la renouée de Sakhaline**

Les renouées se disséminent par multiplication végétative à partir de fragments de rhizomes et de boutures de tiges : chaque fragment de la plante peut ainsi, en fonction des conditions, redonner naissance à un nouvel individu. La propagation de la plante à l'échelle du territoire est ainsi essentiellement due au colportage, souvent involontaire, de terres contenant des fragments de rhizome de la plante. La monopolisation de l'espace par les renouées entraînent la formation d'herbiers monospécifiques, qui s'étendent rapidement et remplacent la flore autochtone au niveau des zones colonisées. Cela conduit à la disparition locale des espèces indigènes en réduisant leur habitat disponible.



- **Robinier faux-acacia**

C'est un arbre qui atteint 20 à 30 m de haut. Il est très souvent drageonnant et forme des bosquets parfois envahissants. Le tronc est gris-brun avec une écorce épaisse profondément crevassée dans le sens longitudinal. Les drageons et jeunes branches sont épineux. En taillis, il peut faire des pousses de 20 m. Plus le terrain est mauvais et plus il drageonne et les fourrés font leur action protectrice. Il colonise rapidement les milieux en bloquant le développement des autres espèces. Cette espèce est généralement considérée comme très envahissante sur son aire européenne de répartition, empêchant la croissance des autres plantes notamment par concurrence à la pollinisation.



- **Solidage du Canada**

Le Solidage du Canada mesure de 60 cm à 2,50 m de haut. Sa tige est vert doré et poilue à partir des premières feuilles. Son grand pouvoir d'expansion conduit à des peuplements de taille élevée, entravant et limitant ainsi l'introduction d'espèces locales.



## 2.4 : Les gestes respectueux de l'environnement au jardin

Il est préférable de planter les végétaux à l'automne afin qu'ils bénéficient de la fraîcheur et des pluies automnales, favorisant la reprise de végétation.



La récupération des eaux de pluies, par exemple en reliant la gouttière du toit à une cuve, permet de stocker de l'eau pour les prochains arrosages. De plus, cela a un autre avantage écologique : limiter le ruissellement des eaux de pluies, l'encombrement du réseau de collecte communal et éviter l'inondation des terrains voisins comme le prévoit la loi sur l'eau. La loi sur l'eau oblige, pour les nouveaux lotissements, à prévoir la rétention de l'eau de pluie sur chaque parcelle ou le surdimensionnement du réseau de collecte et de la station d'épuration. Enfin, cela permet d'économiser l'eau potable. La qualité de l'eau de pluie est suffisante pour l'arrosage.

Si l'arrosage doit se faire, il est intéressant d'utiliser un système de goutte à goutte ou des tuyaux micro-poreux qui vont permettre une distribution adaptée et régulière d'eau au pied des plantes tout en économisant des volumes d'eau importants par rapport à un arrosage plus traditionnel (par asperseur par exemple). Il est préférable que l'eau ne soit pas calcaire car les dépôts peuvent boucher les orifices des tuyaux.

Le paillage, qui consiste à recouvrir le sol autour des plantations par de la paille, du carton, des écorces, de la sciure, des pierres est une technique qui permet de limiter l'évaporation du sol et donc d'y conserver une certaine humidité en empêchant le développement des mauvaises herbes.

Le compost est un amendement réalisé à partir des déchets organiques de la maison et de votre jardin ; il permet donc de diminuer le volume de vos poubelles et de fertiliser gratuitement votre jardin.

Ce que vous pouvez mettre dans votre compost : épluchures, restes de repas, déchets végétaux sains de votre jardin, rouleaux de papier absorbant, papiers et cartons souillés, sciures et cendres de bois. Le compost peut se faire en simple tas par terre dans un endroit ombragé du jardin ou dans un appareil à bricoler soi-même ou à acquérir. Attention aux odeurs qui peuvent gêner votre voisinage.





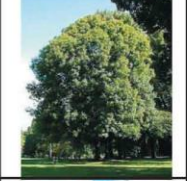



Afin que votre compost soit de bonne qualité, il est nécessaire de le mélanger régulièrement afin de faciliter son aération et de l'humidifier s'il se dessèche.

Le maintien ou la création de haies vives, qui sont des haies composées de plusieurs espèces non taillées, favorise la biodiversité. En effet, elles sont le refuge et la mangeoire des petits animaux dont les oiseaux. Selon les espèces choisies, on obtient des floraisons et des fructifications tout au long de l'année, avantage de plus par rapport à la relative monotonie des haies mono-spécifiques.




## 2.5 : Palette végétale

Les tableaux suivants proposent une palette de végétaux indigènes pouvant être utilisés sur la commune à des fins de plantations d'ornement et pour la l'aménagement d'espaces verts et la constitution de haies de clôtures

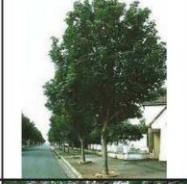



Ils sont classés en 4 catégories selon la taille des essences.

Arbres de grande taille : 20 à 30 m						
Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
ACER platanoides Erable plane		H. 25 m L. 15 m	Feuillage caduc Arbre vigoureux, à larges feuilles ovales, vert sombre, virant au jaune pâle parfois au rouge en automne.	Petites corymbes dressées de fleurs jaunes.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire même calcaire, frais.	TAILLE (Janvier-Novembre-Décembre) De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
AESCULUS hippocastanus Marronnier commun		H. 25 m L. 20 m	Arbre vigoureux à port étalé et à larges feuilles palmées. Feuillage caduc	En avril - mai, floraison en grandes panicules de fleurs blanches marquées de jaune au printemps. Les marrons apparaissent en fin d'été.	Exposition au soleil. Sol ordinaire, humifère, frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
CELTIS australis Micocoulier de Provence		H. 20 m L. 20 m	Feuillage caduc Arbre à port élégant. Port étalé.	Septembre-Octobre produit de petits fruits rouges comestibles.	Assez rustique, jusqu'à -10°C. Exposition au soleil. Sol léger, sec à modérément humide.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
CARPINUS betulus Charme commun		H. 25 m Diam : 20 m	Arbre à cime ronde ou ovoïde. Feuilles ovales vert moyen, devenant jaune orangé en automne et restant sur les rameaux, jusqu'à la fin de l'hiver. Feuillage semi-persistant		Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil ou à mi-ombre.  Sol ordinaire, frais à humide.	TAILLE (Août-Septembre) en haie. Supporte une taille sévère.
FRAXINUS excelsior Frêne commun		H. 30 m L. 20 m	Feuillage caduc. Feuilles composées de 9-13 folioles lanceolées, devenant jaune en automne	Arbre à gros bourgeons noirs et écorce lisse, puis fendillée.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil. Sol ordinaire, même calcaire, frais.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
JUGLANS regia Noyer commun		H. 30 m Diam : 15 m	Feuillage caduc Arbre à port majestueux, pouvant atteindre plus de 20 m de haut, devenant centenaire et intéressant à la fois pour sa fructification, les noix, et la qualité de son bois.	Fruits comestibles	Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil. Sol ordinaire, pas trop sec à frais.	TAILLE (Août-Septembre) tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port. La taille doit être pratiquée en fin d'été pour éviter les écoulements de sève.
LIRIODENDRON tulipifera Tulipier de Virginie		H. 30 m L : 15 m	Cet arbre, à croissance rapide, pouvant atteindre 50 m dans son milieu naturel, a des feuilles caractéristiques, lobées, à extrémité tronquée.	En Juillet-Août les fleurs en forme de tulipe sont jaune verdâtre avec une base orangé.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, sans trop de calcaire, frais à humide.	TAILLE Craint les élagages trop importants.
PRUNUS avium Merisier		H. 20 m L. 10 m	Feuillage caduc Arbre à port étalé	En avril, il se couvre de fleurs en coupe, blanches.  C'est le cerisier sauvage qui produit de petites cerises, appelées aussi merises.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil. Sol ordinaire, pas trop sec à frais.	TAILLE (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.

### Arbres de grande taille : 20 à 30 m






Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
QUERCUS palustris Chêne des marais		H: 20 m L: 12 m	Feuillage caduc. Arbre de croissance rapide, aux branches inférieures pendantes. Ses feuilles sont profondément lobées, vert moyen lustré. Elles portent de grandes touffes de poils dans l'axe des nervures et deviennent écarlates au brun-rouge en automne.	Ses glands sont pratiquement sphériques.	Exposition au soleil. Sol léger, acide (non calcaire), pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	TAILLE (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
QUERCUS pubescens Chêne blanc		H: 20 m L: 10 m	Feuillage marcescent Port dressé puis étalé feuilles alternes, glabres dessus, pubescentes-tomentueuses dessous		Rustique  exposition au soleil, sol bien drainé supporte le calcaire.  chêne truffier du Sud-Ouest de la France, mais présent dans toute l'Europe méridionale, en Asie occidentale, et au Caucase	
QUERCUS robur Chêne pédonculé		H: 35 m L: 25 m	C'est le chêne de nos forêts d'Europe. Ses feuilles, vert foncé, sont plus ou moins profondément lobées et ses glands sont très appréciés des animaux.  Feuillage caduc		Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil. Sol ordinaire, sans trop de calcaire, pas trop sec à frais.	TAILLE (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.

### Arbres de moyenne taille : 12 à 20 m



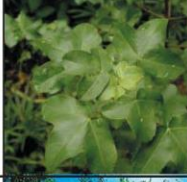

Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
ACER pseudoplatanus Erable sycomore		H: 20 m L: 15 m	Arbre à feuilles caractéristiques à 5 lobes. Croissance rapide.		Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil. Sol ordinaire, humifère, pas trop sec à frais.	TAILLE (Janvier Novembre-Décembre) De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
BETULA utilis Bouleau commun		H: 18m L: 10m	Feuilles caduques  Arbre élégant à la ramification ouverte, avec une écorce blanc éclatant. Feuilles caduques ovales à bord en dents-de-scie, virant au jaune clair en automne.	En Avril chatons femelles jusqu'à 12 cm de long.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil. Sol léger, frais.	TAILLE (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
DAVIDIA involucrata Arbre à mouchoirs		H: 15m L: 10 m	Feuillage caduc  Arbre à feuilles vert vif, feutrées en dessous.  Superbes couleurs des feuilles en automne.	En Mai - Juin l'arbre adulte porte de grandes bractées blanches.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol léger, frais à humide.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
FRAXINUS ORNUS Frêne à fleur		H: 15 m L: 15 m	Feuillage caduc  Arbre à cime touffue et rameaux rougeâtres, ponctués de jaune. Feuilles rouge pourpre en automne.	En mai fleurs parfumées, blanches en panicules compactes.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil. Sol ordinaire, même calcaire, frais.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.



## Arbres de moyenne taille : 12 à 20 m











Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
PRUNUS avium Merisier		H. 20 m L. 10 m	Feuillage caduc Arbre à port étalé	En avril, il se couvre de fleurs en coupe, blanches.  C'est le cerisier sauvage qui produit de petites cerises, appelées aussi merises.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil. Sol ordinaire, pas trop sec à frais.	TAILLE (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
PRUNUS mahaleb Cerisier de Sainte Lucie		H. 10 m L. 8 m	Feuillage caduc Arbre étalé, gracieux,	En mai multitude de fleurs blanches, très parfumées, suivies de petits fruits d'abord rouges, puis noirs.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil. Sol ordinaire, pas trop sec à frais.	TAILLE (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
PYRUS calleryana 'Chanticleer' Poirier ornementale 'Chanticleer'		H. 15 m L. 6 m	Arbre à port conique étroit à feuilles lustrées devenant rouge en automne. Feuillage caduc	Il se couvre d'ombelles de fleurs blanches d'avril à mai et produit des petits fruits bruns.	Exposition au soleil. Sol ordinaire, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -20°C.	TAILLE (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
SORBUS aria 'Lutescens' Aalisier blanc		H. 15 m L. 8 m	feuillage caduc Port évasé, couronne large conique, feuilles avec une fine pellicule duveteuse argenté, gris vert en fin d'été.	Sa floraison blanche primanière et sa fructification automnale rouge orangé sont déjà deux atouts importants.	Exposition au soleil. Sol léger, pauvre, même calcaire, plutôt sec. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	TAILLE (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
TILIA cordata Tilleul à petites fleurs		H. 25 m L. 15 m	Ce grand arbre est un classique dans nos parcs et jardins. Planté en isolé, il pourra déployer sa large couronne. Taillé en rideau, il soulignera une allée par exemple (le tilleul supporte bien les tailles sévères).	floraison discrète mais délicatement parfumée au début de l'été.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, humifère, frais à humide.	TAILLE (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.

## Arbres de petite taille < 12 m

Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
ACER campestre Erable champêtre		H. 10 m L. 3 m	Feuillage caduque doré à l'automne. Petit arbre à port dense et arrondi		Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Soleil ou mi-ombre. Sol ordinaire, sec à modérément humide.	TAILLE (Janvier Novembre-Décembre) De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
ACER carpinifolium Erable à feuilla de charme		H. 9 m L. 9 m	feuillage marcescent Ce petit érable, souvent confondu avec le charme, a une large couronne arrondie		Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, humifère, sans trop de calcaire, frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	TAILLE (Janvier Novembre-Décembre) De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
ACER monspessulanum Erable de Montpellier		H. 15m L. 6/7m	Feuilles caduques trilobées luisantes vert foncé demeurant en place jusqu'à la fin de l'automne	Fruits rouges en grappes	Assez rustique, aime le fort ensoleillement. Résistant à la sécheresse, au vent et aux maladies.  Il peut se développer en endroit sec et sol médiocre	TAILLE (Janvier Novembre-Décembre) De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
AMELANCHIER canadensis Amélanchier		H. 5/6m L. 3/4m	Feuillage caduc Croissance extrêmement lente.  Feuille simple. Très belle coloration en automne.	Au printemps fleurs blanches en étoile	Exposition au soleil ou mi-ombre.  Sol sec de préférence.	TAILLE (Janvier-Février Décembre) Supprimer les rejets en hiver.

## Arbustes

### ARBUSTES

Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
CORNUS sanguinea Cornouiller sanguin		H: 3 m L: 2.5 m	Arbuste à feuilles vertes devenant rouge en automne. Très belle couleur rouge orangé des jeunes pousses en hiver. Feuillage caduc	En début d'été, fleurs blanches en cymes aplaties et denses.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil. Sol ordinaire, pauvre, même calcaire, frais.	TAILLE (Février-Avril) Tailler toutes les branches en laissant 2 ou 3 yeux à la base.
CORYLUS avellana Noisetier commun		H: 6 m L: 5 m	Arbuste à bois souple. Feuilles larges  Feuillage caduc	Chatons pendants jaunes en hiver. Noisettes sur les pousses de l'année précédente.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil. Sol ordinaire, pas trop sec à frais.	TAILLE (Juillet-Août) Tailler pour conserver un bon éclaircissement entre les branches en éliminant les gourmands du centre ou les branches faisant confusion.
EUONYMUS europaeus Fusain d'Europe		H: 3 m L: 3 m	Caduc. Arbuste compact et buissonnant à feuilles devenant rouge en automne.	Discrettes fleurs verdâtres  Les fruits sont pourpre rougeâtre, renfermant une graine orange.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, humifère, pas trop sec à frais.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
LIGUSTRUM ovalifolium Troène de Californie		H: 4 m L: 2 m	Arbuste vigoureux et dense, semi-persistant, port dressé. Feuilles luisantes	A mi-été, grappes de petites fleurs blanches à odeur caractéristique, suivies de fruits noirs.	Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, pauvre, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	Taille (Février-Avril, juillet-septembre) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port. Supporte bien les tailles répétées des haies
MESPILUS germanica Néflier		H: 5 m L: 8 m	Grand arbuste buissonnant étalé	Le néflier est intéressant pour sa floraison en mai et ses curieux fruits comestibles	Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol léger, même calcaire, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	TAILLE Aucune taille n'influence sa fructification, le volume ou la qualité des fruits. On se contente d'éclaircir la ramure par quelques élagages de branches.
PRUNUS spinosa Épine noir		H: 4 m L: 4 m	Arbuste ou arbre buissonnant, épineux.  Feuillage caduc	En Mars - Avril une multitude de fleurs en coupe blanche apparaissent avant les feuilles, suivies de fruits bleu noir, prunieux, comestibles, mais amers au goût.  En mars - Avril	Exposition au soleil. Sol ordinaire, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
ROSA canina Églantier		H: 3 m L: 3 m	Feuillage semi-persistant  Port buissonnant	Très légèrement odorant, résistant, avec des fleurs simples, blanches ou roses, il conviendra pour toute scène paysagère naturelle.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil. Sol ordinaire, humifère, sans trop de calcaire, sec à modérément humide.	
SALIX purpurea 'Nana' Osier rouge nain		H: 1 m L: 1.5 m	Feuillage caduc  Les rameaux de ce saule nain sont souvent teintés de rouge et ses chatons retombants sont vert argenté et pourpre. Idéal en haie basse.		Exposition au soleil. Sol lourd, pauvre, frais à humide. Rustique, au moins jusqu'à -15°C	Taille (Janvier - Mars) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
VIBURNUM lantana Viorne cotonneuse		H: 5 m L: 4 m	Feuillage caduc  Arbuste à feuilles vert-gris et cymes arrondies	En mai fleurs blanches, à étamines saillantes jaunes, suivies de grappes de fruits rouge vif, puis noirs.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, frais.	Taille (Février-Avril, Juillet-Août) Après la floraison, tailler légèrement et supprimer les rameaux qui déséquilibrent le port de la plante
VIBURNUM opulus Viorne obier, boule de neige		H: 5 m L: 4 m	Feuillage caduc  Vigoureux arbuste touffu. Feuilles lobées, vertes devenant rouge en automne.	En Mai-Juin cymes aplaties de fleurs blanches, suivies de gros fruits globuleux, rouge brillant. Prend bien sa place dans une haie champêtre.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C.  Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, sans trop de calcaire, frais.	Taille (Février-Avril, Juillet-Août) Après la floraison, tailler légèrement et supprimer les rameaux qui déséquilibrent le port



## ANNEXE 4

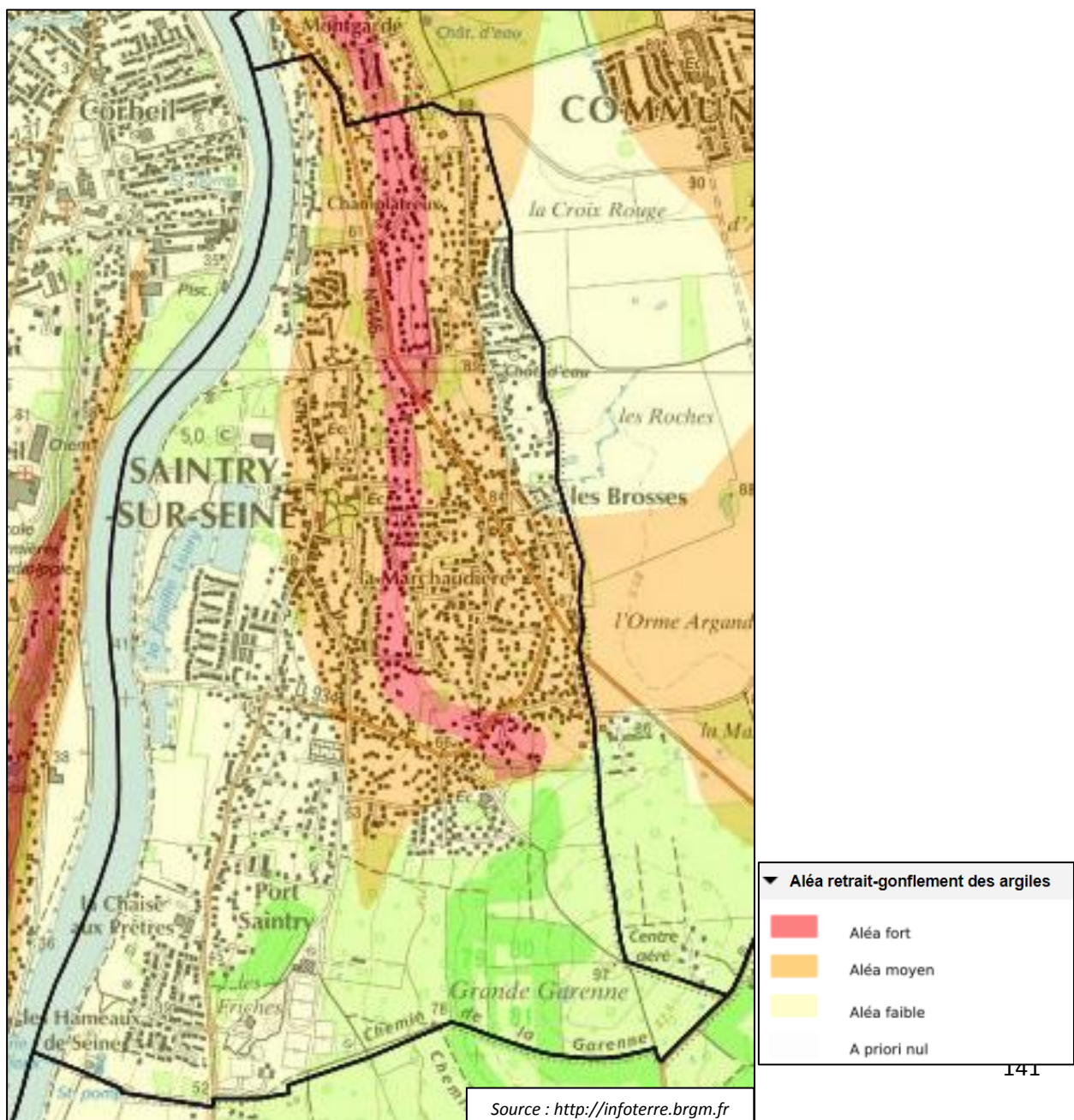
### RISQUES DUS AU RETRAIT / GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

- **Contexte**

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. Le département de l'Essonne est particulièrement touché par le risque de retrait et de gonflement des sols argileux (72% du territoire essonnien est exposé à ce risque à divers degrés). Les sous-sols composés d'argiles absorbent l'eau (gonflement), puis en période chaude l'eau se retire (retrait) ; cette action mécanique provoque des mouvements de terrain.

A ce titre, le département de l'Essonne dispose d'une carte départementale des aléas retrait gonflement des sols argileux, élaboré par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur internet sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr), la commune de Saintry-sur-Seine est concernée par ce problème.

#### Carte d'aléas de Saintry-sur-Seine



- **Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM:**

L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**.

Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des connaissances** au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**.

Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

## **Principales règles de construction préconisées pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement**

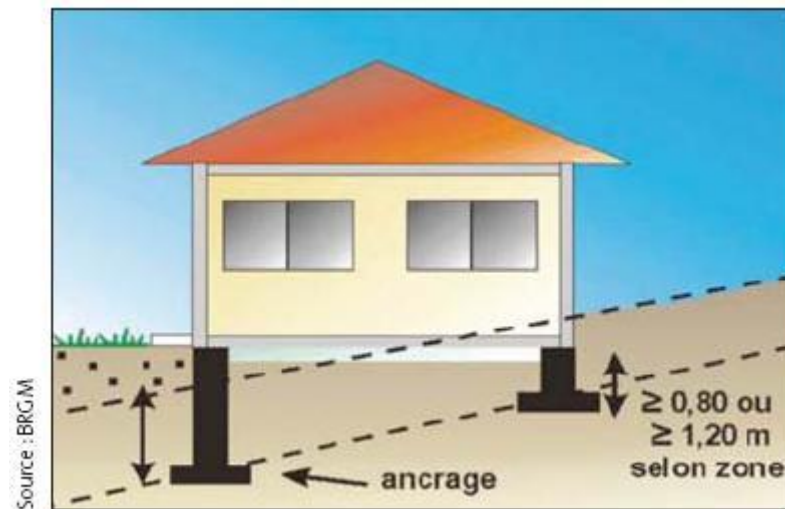
### **Identifier la nature du sol**

Dans les zones identifiées sur les cartes départementales d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.

En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du

phénomène de retrait-gonflement.

### Adapter les fondations

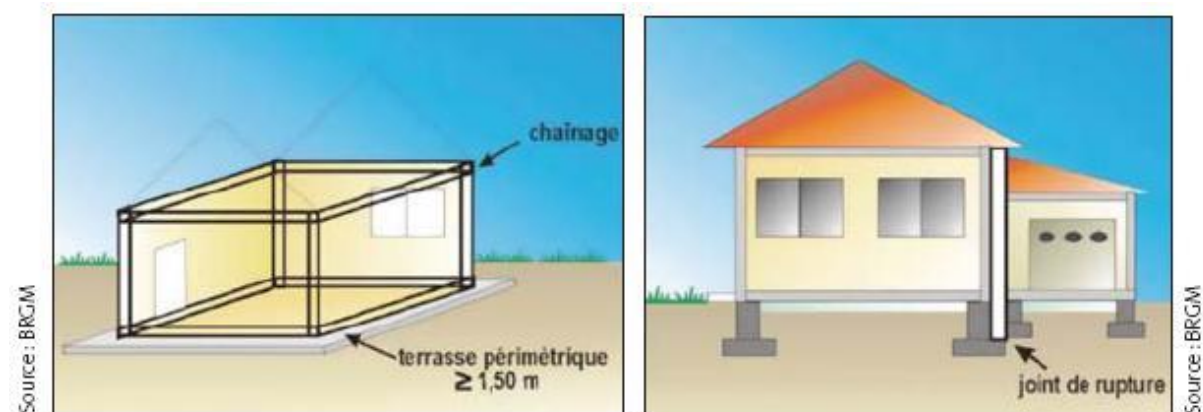


Profondeur minimale d'ancrage : 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible. Fondations continues armées et bétonnées à pleine fouille dimensionnées selon les préconisations des Documents Techniques Unifiés (DTU 13-12 et DTU 13-11).

Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).

Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

### Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

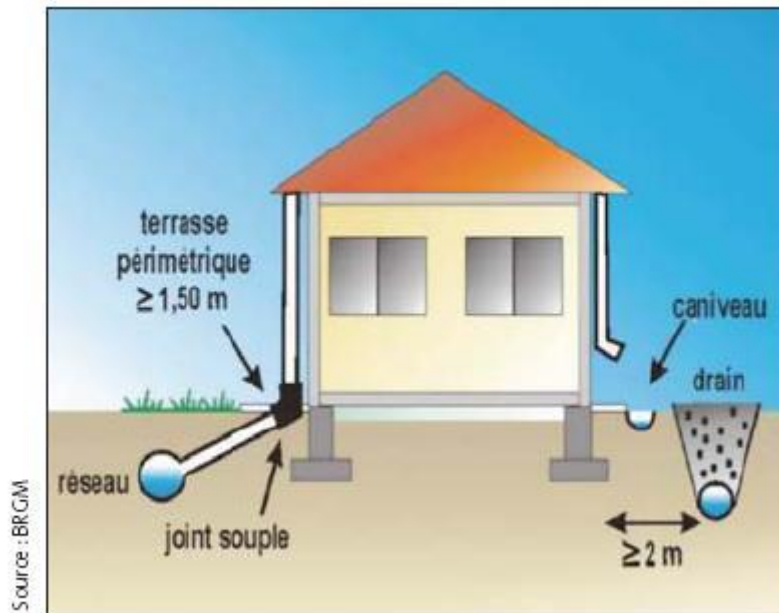


Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs (DTU 20-1).

Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



## Éviter les variations localisées d'humidité



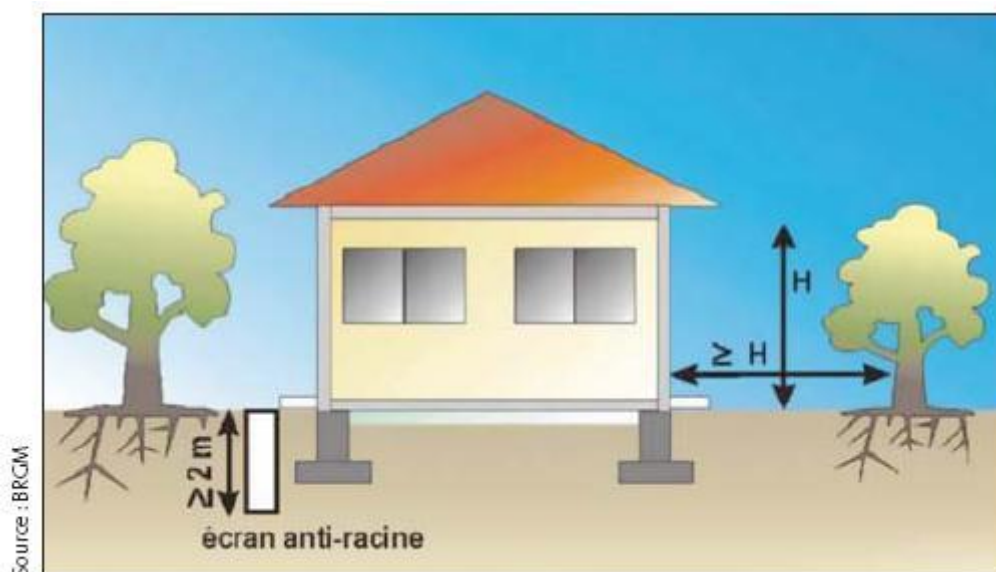
Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane)

Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).

Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).

Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompes (à usage domestique) à moins de 10 m.

## Éloigner les plantations d'arbres



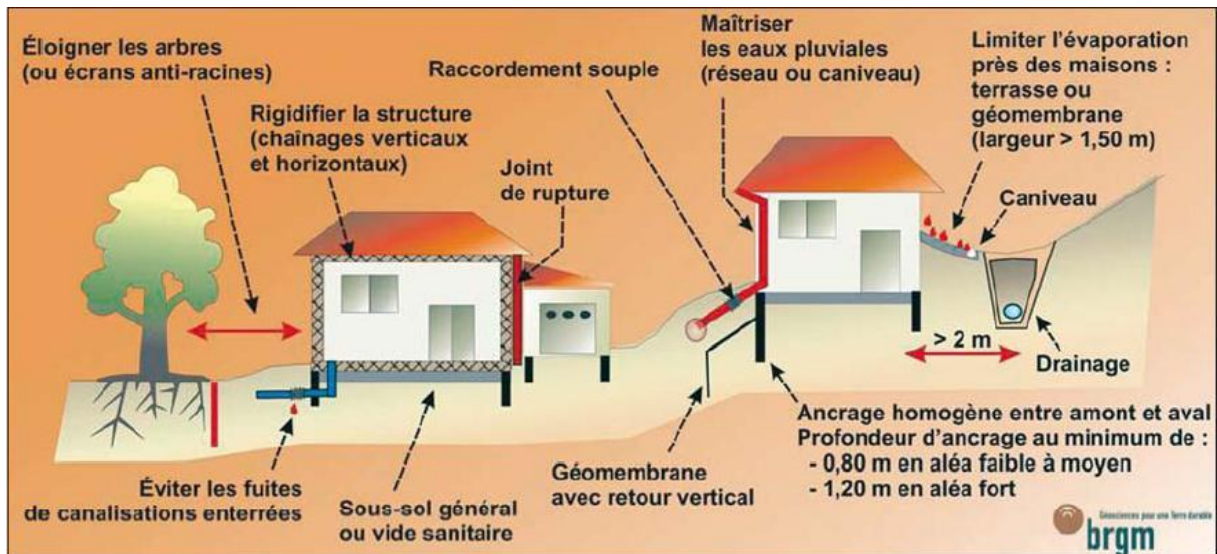
Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).

À défaut, mettre en place des écrans anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m.

Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.

- **Fiche technique sécheresse**

Une fiche technique sécheresse à l'attention du public.



**IMPORTANT**

*Un guide spécifique des constructions sur terrain argileux a été élaboré par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France :*  
<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

## ANNEXE 5 : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES

Nom de la section cadastrale et n° de parcelles		N° de voie	Nom de voie	Dénomination
Anciennes	Nouvelles			
A3331-3332	AK53	35	Allée Bourgoin	Château de Champlâtreux
A2340	AK74	3	Grande rue Charles de Gaulle	
A183-2275	AK79	11	Grande rue Charles de Gaulle	
A2396	AA1	13/15	Grande rue Charles de Gaulle	
A224	AA13	23	Grande rue Charles de Gaulle	Ancienne poste
A2242	AA10	19	Grande rue Charles de Gaulle	
A3192	AI8	32	Grande rue Charles de Gaulle	
A2458	AI9	34	Grande rue Charles de Gaulle	
A3182	AA17	25	Grande rue Charles de Gaulle	Presbytère
A293	AA49	57	Grande rue Charles de Gaulle	Mairie
A293	AA49	57	Grande rue Charles de Gaulle	Pigeonnier
A3193	AA191	97	Route de Melun	
A971	AA228	119	Route de Melun	
A2351	AA239	123	Route de Melun	
A977	AA241	127	Route de Melun	
A1397	AA243	133	Route de Melun	
A	AB485	180	Route de Melun	
A169	AK98	3	Rue de l'église	Eglise
A1212-3235	AK95	5-19	Rue de l'église Moulin Vert	
A170	AK102	2	Rue de la Terrasse	
A171	AK101	4	Rue de la Terrasse	
A173	AK 100	6	Rue de la Terrasse	
A3248	AK99	8	Rue de la Terrasse	
A3159	AK97	10	Rue de la Terrasse	
A178	AK96	12	Rue de la Terrasse	
A362	AB13	13	Route de Morsang	
A2057	AI109	26	Route de Morsang	
A3189	AI131	46	Route de Morsang	
B669	AH10	56	Route de Morsang	
B829	AD93	63	Route de Morsang	
A1255	AA268	7	Rue Pasteur	
A480	AA350	56	Rue Pasteur	
A952	AA198	75	Rue Pasteur	
A2161	AA281	14	Chemin des Flamouches	
A2162	AA278	16	Chemin des Flamouches	
A535	AB557	4bis	Place du 8 mai 1945	

# ANNEXE 6 : LES EMPLACEMENTS RESERVES

## 1. Rappel réglementaire et législatif

L'établissement d'un emplacement réservé est possible au sein des zones U, AU, A et N du PLU. La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne des précisions sur la destination de chacun des emplacements, leurs superficies et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

Les emplacements réservés sont soumis aux dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

### L151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ces emplacements sont réservés afin d'éviter qu'ils ne soient occupés par une utilisation incompatible avec leur future destination ; ces terrains sont soumis à une servitude d'urbanisme particulière qui interdit toute construction sauf permis de construire à titre précaire).

Le classement concerne des terrains bâtis ou non, et peut toucher une parcelle du domaine public même sans l'accord de son gestionnaire.

Pour modifier ou supprimer un emplacement réservé, il est nécessaire d'effectuer une modification du PLU.

## 2. Effets du classement

Le terrain est frappé d'inconstructibilité pour les personnes autres que le bénéficiaire de la réserve.

Le propriétaire du terrain inscrit en emplacement réservé au PLU :

- Peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Ne peut pas réaliser de constructions ou autres aménagements susceptibles d'être incompatibles avec la future destination.

## Liste des emplacements réservés

N°	Référence Cadastre	Superficie	Affectation	Bénéficiaire
A	AK 210p - AK 209p - AK 200p - AK 190p - AK 189p - AK 189p - AK 157p - AK 154p - AK 153p - AK 150p - AK 146p - AK 144p - AK 143p - AK 141p - AK 140p - AK 139p - AK 138p - AK 137p - AK 134p - AK 133p - AK 132p - AK 131p - AK 130p - AK 127p - AK 123p - AI 141p - AI 181p - AI 204p - AH 1p - AH 30p - AH 43p - AH 50p - AH 52p - AH 55p - AH 75p - AH 76p - AH 77p - AE 1p - AE 39p - AE 98p - AE 99p - AE 104p	2,1 ha	Cheminement piétonnier	Commune
B	AH 5p - AH 25p - AH 26p - AH 27p - AH 28p - AH 29p - AH 30p - AH 33p - AH 36p - AH 37p - AH 39p - AH 43p	0,6 ha	Cheminement piétonnier	Commune
C	AE 99 - AE 98 - AE 95 - AE 94 - AE 93 - AE 92 - AE 91 - AE 90 - AE 89 - AE 87 - AE 85 - AE 82 - AE 81 - AE 78	3,43 ha	Ouvrage concernant le forage	Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart
D	AD 121p - AD 125p	0,12 ha	Extension du cimetière	Commune
E	AI 90p - AI 94p	0,05 ha	Aménagement de voirie	Commune
F	AA 362	0,03 ha	Parking	Commune
G	AA 191p	0,13 ha	Aménagement de voirie	Commune
H	AA 191p - AA 192p - AA 430p - AA 560p - AL 140p - AL 132p - 374p - AL 425p - AL 443p - AL 374p	0,08 ha	Aménagement de voirie	Commune
I	AL 354p - AL 372p	0,98 ha	Opération de logements comportant un minimum de 60% de logements locatifs sociaux	Commune
J	AL 354p	0,03 ha	Aménagement de voirie	Commune
K	AI 65p - AI 66p - AI 69p - AI 70p - AI 74p - AI 75p - AI 152p	0,32 ha	Equipement public	Commune
L	AI 161p	0,04 ha	Cheminement piétonnier	Commune
M	AA 22p - AA 23p	0,04 ha	cheminement piétonnier	Commune
N	AC 278	0,72 ha	Equipement public	Commune
O	B 347p - B 348p	0,06 ha	Aménagement de voirie	Commune
P	AA 225p - AA 229p	0,26 ha	Réhabilitation d'une sente communale	Commune
Q	AB 436 - AB 437 - AB 438	0,007 ha	Réhabilitation d'une sente communale	Commune
R	AI 161p - AI 217p - AI 218p	0,13 ha	Aménagement de voirie	Commune





Photographies aériennes 1950-1965 - <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>



Photographies aériennes - <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>